



# **PROSPECTO DE EMISIÓN DE ACCIONES COMUNES CLASE B CON DERECHO A VOTO LIMITADO OAKSTONE DÓLARES 1**

**Hasta por  
50,000 Acciones Comunes con Voto Limitado**

2025

**MERCADO DE  
TRANSACCIONES  
CASA DE BOLSA**

## Contenido

Portada .....	2
A) Información sumaria del emisor .....	2
B) Principales Características de las Acciones.....	3
C) Plazo de colocación/negociación y vigencia de la oferta pública .....	5
D) Declaraciones del Emisor.....	7
Información del Emisor.....	10
1. Identificación específica .....	10
Factores de riesgo .....	23
Características de la emisión .....	47
1. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN.....	47
2. CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA, DE LA COLOCACIÓN Y DE LA NEGOCIACIÓN .....	58
Información sobre la evolución reciente y perspectivas del emisor .....	61
Información financiera.....	61
a. Estados financieros auditados .....	61
b. Situación Fiscal.....	61
c. Opinión del auditor Externo .....	61
d. Estados financieros internos.....	61
e. Perspectivas.....	61
f. Otra información financiera .....	62
g. Información sobre el auditor externo .....	62
h. Índices financieros de rentabilidad.....	62
i. Información de sociedades donde se tiene inversión.....	62
j. Informe del órgano de administración .....	62
Consideraciones finales .....	62
Responsabilidades.....	64
Anexos .....	65
Anexo 1:.....	65
Anexo 2:.....	65
Anexo 3:.....	66
Anexo 4: Estado de resultados.....	66
Anexo 5. Balance general.....	66
Anexo 6: Flujo de efectivo .....	67

Anexo 7:.....	68
Anexo 8.....	69
PROYECTOS DESARROLLADOS POR CALIDAD INMOBILIARIA .....	69
PROYECTOS EN FASE DE DESARROLLO POR CALIDAD INMOBILIARIA.....	72

## Portada

### A) Información sumaria del emisor

Nombre de la Sociedad: Oakstone Capital, S.A., quien también podrá ser denominada en este prospecto indistintamente como “Oakstone Capital”, “Oakstone” o el “Emisor”.

Domicilio Legal: El Emisor tiene su domicilio legal en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, país de su constitución, donde tiene sus oficinas ubicadas en Scotia Plaza, nivel 11, Avenida Federico Boyd y 51 Calle, Panamá, República de Panamá. Sin embargo, cuenta con una sucursal inscrita bajo las Leyes de la República de Guatemala, cuya oficina está ubicada en 25 Av. 1-89, zona 15 VH II. Edificio Insigne, nivel 17, oficina 1702, ciudad de Guatemala. Por su parte, la entidad que actúa como oferente, en su calidad de suscriptor es Mercado de Transacciones, S.A., en virtud del contrato de suscripción de valores firmado con Oakstone Capital. Mercado de Transacciones es un Agente de Bolsa debidamente inscrito ante el Registro del Mercado de Valores y Mercancías con domicilio legal en Vía 5, 5-34 Zona 4 Centro Financiero Torre 3 nivel 9 en la República de Guatemala.

Teléfono del Emisor: +(502) 2509-3535 y +(502) 5124-3489

Actividad principal: Oakstone Capital, S.A., es una sociedad constituida en Panamá como Special Purpose Vehicle (SPV)<sup>1</sup>, con el propósito de estructurar<sup>2</sup> y administrar inversiones inmobiliarias. Su objetivo principal es capitalizarse mediante la emisión de Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado<sup>3</sup> (en adelante referidas indistintamente como “Acciones Comunes Clase B”, “Acciones Clase B” o simplemente “Acciones”), con el fin de cubrir deudas financieras asociadas a la adquisición de activos inmobiliarios o efectuar pagos directos derivados de su compraventa.

Dichos activos deben ubicarse dentro del territorio guatemalteco y cumplir con ciertos parámetros mínimos que se detallan más adelante en este prospecto. A través de estas inversiones, se busca generar un flujo de ingresos sostenido a lo largo del tiempo, provenientes de rentas, ventas u otras actividades conexas, también descritas posteriormente en este documento.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición de activos inmobiliarios, con el objetivo de obtener utilidades que puedan ser distribuidas entre sus inversionistas en el transcurso del tiempo.

Fecha de inscripción: Oakstone Capital, S.A., es una Sociedad Anónima que está constituida bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita el 11 de abril de 2025 para operar por tiempo indefinido ante el registro Público de Panamá bajo el Folio 155765739 del Asiento No. 01 del Folio Electrónico.

Breve historia de la Sociedad: Oakstone Capital, S.A., es una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá por iniciativa de Calidad Inmobiliaria, S.A., con el propósito de operar como Special Purpose Vehicle (SPV) para estructurar y administrar inversiones inmobiliarias. Fue creada bajo un esquema

---

<sup>1</sup> Un Special Purpose Vehicle (SPV) es una entidad jurídica creada con un propósito específico y limitado, generalmente utilizada para estructurar operaciones financieras o facilitar inversiones sin que sus obligaciones afecten directamente a la entidad patrocinadora.

<sup>2</sup> Identificar, seleccionar y proyectar alternativas de inversión inmobiliarias

<sup>3</sup> La Sociedad, constituida conforme a la legislación de la República de Panamá, está facultada para emitir Acciones Comunes Clase B con derecho de voto limitado, de conformidad con lo establecido en la Ley No. 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas y su pacto social. En particular, el artículo 2 de dicha ley establece que las sociedades pueden emitir acciones de distintas clases, cuyas designaciones, preferencias, privilegios y derechos de voto pueden ser determinados por resolución de la mayoría de los accionistas o directores. Asimismo, el artículo 20 de la misma ley otorga a la sociedad la facultad de crear y emitir clases de acciones con los derechos que su pacto social determine.

El pacto social de la Sociedad establece expresamente que las Acciones Comunes Clase B otorgan a sus tenedores derechos limitados de voz y voto, exclusivamente en Juntas Especiales de Accionistas, y no en Juntas Generales. No obstante, dichas acciones mantienen su carácter de acciones comunes bajo el derecho societario panameño, en virtud de su inclusión en el capital social como acciones nominativas, sujetas a los derechos y obligaciones definidos en el pacto social.

Este reconocimiento legal ha sido respaldado por opinión jurídica emitida por abogado panameño debidamente autorizado, quien confirma que las Acciones Comunes Clase B, aunque no conceden a sus tenedores los mismos derechos que otras clases de acciones, sí se consideran acciones comunes conforme al marco legal vigente en la República de Panamá.

societario conforme a estándares de gobierno corporativo, con el objetivo de ofrecer un modelo de inversión sólido y confiable tanto para inversionistas nacionales como internacionales interesados en participar de las utilidades generadas por el portafolio inmobiliario mediante la distribución de dividendos.

En su etapa inicial, el Emisor ha adquirido los denominados Activos Relevantes, los cuales comprenden fincas desarrolladas por Calidad Inmobiliaria, incluyendo el Centro Comercial KALÚ<sup>4</sup> y los estacionamientos del Edificio Insigne<sup>5</sup>. Estos inmuebles están estratégicamente ubicados en zonas de alta demanda, y han demostrado sostenibilidad, potencial de valorización y rentabilidad.

Conforme el portafolio se consolide y el Emisor evidencie su capacidad operativa, se contempla la adquisición de nuevos inmuebles, conforme a los criterios definidos más adelante en este prospecto. Esto permitirá diversificar la concentración en activos específicos y reforzar su presencia en el mercado inmobiliario guatemalteco. Actualmente Oakstone Capital, S.A. cuenta con Acciones Comunes Clase A (con derecho a voto) y con Acciones Comunes Clase C (sin derecho a voto) en las proporciones que se explican más adelante. Las acciones Comunes Clase B que se ofrecen en este prospecto serán emitidas luego de su colocación mediante los mecanismos requeridos por Bolsa de Valores Nacional, S.A.

Entidad suscriptora de los valores y ente a cargo de la Oferta Pública bursátil: Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado se colocarán con la intervención de Mercado de Transacciones, S.A. como entidad suscriptora, de acuerdo con el artículo 77 de la Ley de Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala, según Contrato de Suscripción de Valores. Mercado de Transacciones, Sociedad Anónima es una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Guatemala, habiendo quedado su constitución contenida en la escritura pública número 441 autorizada en la Ciudad de Guatemala, por el Notario José Fernando Dougherty Liekens con fecha 26 de noviembre de 1986, la cual fue modificada mediante escrituras públicas: i) número 113 autorizada en Ciudad de Guatemala, por el notario José Fernando Dougherty Liekens con fecha 11 de marzo de 1987, y ii) número 153 autorizada en Ciudad de Guatemala, por la notaria Anabella Mansilla Arévalo con fecha 16 de Octubre de 1997.

Mercado de Transacciones, S.A. actúa como Agente de Bolsa debidamente inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías y ante Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima. La suscripción de las Acciones Comunes Clase B por parte del Agente Suscriptor se verifica con base en un contrato de suscripción de valores que ha sido celebrado entre el Emisor y el Agente Suscriptor, de conformidad con sus términos y condiciones. En dicho contrato, el Emisor y el Agente Suscriptor acordaron un precio al cual fueron suscritas las Acciones Comunes Clase B por parte de Mercado de Transacciones. Estas Acciones Comunes Clase B serán entonces suscritas, ofrecidas y colocadas por el Agente Suscriptor mediante Oferta Pública bursátil en Bolsa de Valores Nacional, S.A. ya sea por sí misma o con colaboración de otros agentes que participen en la red de colocación (en adelante “Agentes de Bolsa Colocadores”) en el caso que se forme una.

## B) Principales Características de las Acciones

Denominación y clave de cotización: La presente emisión de valores será denominada “**ACCIONES COMUNES CLASE B CON DERECHO A VOTO LIMITADO OAKSTONE DÓLARES 1**” en adelante las “Acciones”; la clave de cotización de la presente emisión es “ACCBOAKSTONE\$1”

Tipo de Valor: Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado serán representadas mediante uno o varios macrotítulos y su forma de circulación o transmisión será nominativa, se emitirán y regirán, en lo que resulte aplicable, de conformidad con las disposiciones establecidas en el pacto social del Emisor, la legislación del domicilio del Emisor, siendo esta Panamá y en lo que fuera aplicable para la colocación y

<sup>4</sup> <https://calidadinmobiliaria.com/desarrollos/comercial/kalu/>

<sup>5</sup> <https://calidadinmobiliaria.com/desarrollos/oficinas/insigne/>

circulación de los valores en el territorio de Guatemala mediante oferta pública bursátil, se sujetan a la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, la normativa interna de Bolsa de Valores Nacional, S.A., Central de Valores Nacional, S.A., el presente Prospecto y los Aviso de Oferta Pública respectivo, así como las disposiciones de adjudicación. Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, una vez emitidas, tendrán derecho de voto limitado conforme se describe en el contenido de este Prospecto.

Moneda, Número e importe nominal total: Los títulos valores objeto de la presente emisión estarán denominados en dólares de los Estados Unidos de América. La emisión contempla hasta 50,000 Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado sin valor nominal.

Fecha y condiciones de la autorización de la oferta: La emisión fue autorizada por la Junta Directiva de la Emisora en sesión celebrada con carácter de totalitaria, de fecha seis (6) de octubre de 2025 (en adelante referida como la “Junta Directiva”) en la cual se determinaron las características de la presente emisión. Así como, afirmar los derechos y obligaciones que surgen de los valores a colocar y negociar mediante oferta pública bursátil. El Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. (BVN) autorizó su inscripción para la cotización de los valores el veintiséis (26) de septiembre del 2025 y ratificó la misma el doce (12) de diciembre del 2025. La presente Oferta Pública bursátil quedó inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías (RMVM) de conformidad con la Resolución número RMVM-1242/2025 con fecha jueves, 18 de diciembre de 2025, bajo el código 01210100302660001.

Destino de los fondos: Los fondos obtenidos de la colocación de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado serán destinados por la Sociedad conforme a un orden de prioridad, comenzando con el pago de obligaciones tributarias, seguido por la cancelación de costos y gastos adeudados a terceros proveedores relacionados con la estructuración de la emisión, la constitución de la Sociedad y/o la creación del fideicomiso a que se refiere el punto ff) de las Características de los Valores, Condiciones y Reglas de la Emisión. Posteriormente, se realizará la recompra de las Acciones Comunes Clase C emitidas en colocación privada (de los cuales se profundizará posteriormente), a la realización de prepagos voluntarios a favor de los acreedores financieros de la Sociedad —concepto que incluye amortizaciones anticipadas de capital y otros pagos pactados contractualmente con la entidad financiera que realizó el préstamo. Dicho préstamo se refleja en la página 1 de los Estado Financieros Auditados adjuntos a este prospecto—, y al pago de saldos pendientes con el vendedor de los inmuebles que la Sociedad ha adquirido, tal como puede verse en la página 10 de los Estados Financieros Auditados adjuntos a este prospecto. Finalmente, cualquier otro uso de los fondos estará sujeto a la autorización expresa de la Junta Directiva.

Dividendo y Periodo de Acumulación de las Acciones: Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado objeto de la presente emisión otorgan a sus tenedores el derecho de recibir la distribución de dividendos que declare la Junta General de Accionistas, conforme a los resultados financieros de la Sociedad y a lo establecido en el Pacto Social. Los dividendos se acumularán de manera trimestral, en función del cierre de cada trimestre. En caso de que la Junta General de Accionistas resuelva no distribuir utilidades, el derecho a percibir las utilidades no pagadas en dicho periodo se acumulará para que sea pagado en el periodo subsiguiente. No habrá preferencia entre el pago de dividendos a los titulares de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado o a los tenedores de las Acciones comunes Clase C el dividendo será pagado a las personas que aparezcan inscritas como titulares de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado en el registro electrónico de la entidad custodia en la que se encuentren depositados para su circulación. Cabe mencionar que los titulares de las Acciones comunes Clase A no otorgan derechos económicos a sus tenedores. Los dividendos a las acciones comunes son acumulativos, no garantizados, no compuestos y serán decretados a partir de las utilidades decretadas por el Emisor.

El pago de los dividendos, según corresponda en cada momento, será realizado por el Agente de Bolsa Depositante y por los Agentes de Bolsa Colocadores en caso de una Red de Colocación, a través de Central de Valores Nacional, S.A., siempre y cuando se hayan recibido los fondos respectivos por parte del Emisor, por medio de:

- i. La emisión de cheques individuales para cada Inversionista;
- ii. La programación de transferencias bancarias a las cuentas de los Inversionistas según mecanismos disponibles para tales efectos; o
- iii. Acreditación de conformidad con lo acordado entre el Agente de Bolsa Depositante y los Agentes de Bolsa Colocadores.

El Emisor deberá acreditar los fondos con tres (3) días hábiles de anticipación al pago de los dividendos. Una vez acreditados los fondos en Central de Valores Nacional, S.A. ésta transferirá los fondos a las cuentas que el Agente de Bolsa Depositante designe para tal efecto, realizándose los pagos correspondientes.

Nota:

- i. Si el Emisor no transfiere los fondos a tiempo al Agente de Bolsa Depositante, los Inversionistas no podrán reclamar a dichos Agentes el pago de dividendos correspondientes.
- ii. Si por alguna razón los fondos no pueden ser pagados al Inversionista por el Agente de Bolsa Depositante o los Agentes de Bolsa Colocadores, debido a causas ajenas al Emisor y a los Agentes, estos fondos serán retenidos sin generar intereses a favor del Inversionista desde la fecha señalada para su cobro hasta que se cumpla el plazo de prescripción.

### C) Plazo de colocación/negociación y vigencia de la oferta pública

Plazo de colocación/negociación y vigencia de la oferta pública: La vigencia de la Oferta Pública bursátil será indefinida, en concordancia con la vida jurídica de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado. En todo caso el período comenzará a partir de la fecha de inscripción de la Oferta Pública bursátil en el Sistema de Automatización Registral del Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala. Asimismo, la negociación de dicha oferta en el Mercado Secundario mantendrá la misma vigencia indefinida que las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado.

Indicación sobre el mecanismo de colocación: El mecanismo de colocación de las Acciones de la presente Emisión se realizará de acuerdo con lo indicado en el “*NORMATIVO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA OFERTA PÚBLICA BURSÁTIL DE ACCIONES Y OTROS VALORES DE PARTICIPACIÓN MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LIBRO DE OFERTAS Y PROCESO DE ADJUDICACIÓN A TRAVÉS DE BOLSA DE VALORES NACIONAL, S. A.*” y el proceso de cumplimiento y asignación de las operaciones producto de la adjudicación se dará a conocer en el momento en que se publique el Aviso de Oferta Pública (AOP).

Fondo de Reserva: En el marco de la presente emisión, no se contempla la creación de un fondo de reserva específico destinado a garantizar el pago total o parcial de dividendos. El eventual pago de dividendos estará condicionado a la existencia de utilidades distribuibles y a la aprobación correspondiente por parte de la Junta Directiva, por lo que no existe garantía alguna ni mecanismos especiales de aseguramiento para dicho fin. No obstante, se establece que el Fiduciario del fideicomiso de garantía, administración, recaudo y pago denominado FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA LA ATENCIÓN DE OBLIGACIONES FINANCIERAS Y GARANTÍA OAKSTONE CAPITAL (a que se refiere el inciso ff) y kk) de las Características de los Valores, Condiciones y Reglas de la Emisión de este prospecto) deberá aplicar los flujos operativos provenientes de los inmuebles, así como cualquier otro ingreso, conforme al siguiente orden de prelación: primero, el pago de los gastos y honorarios del fideicomiso; segundo, el cumplimiento de obligaciones tributarias; tercero, el servicio de la deuda; cuarto, los pagos al administrador de los inmuebles; quinto, los

pagos al proveedor de servicios de soporte administrativo de la Sociedad; sexto, el pago de costos y gastos adeudados a otros proveedores de servicios tanto del fideicomiso como de la Sociedad, incluyendo dietas, honorarios y cualquier otro emolumento de los miembros de la Junta Directiva; séptimo, la constitución de reservas, en caso de ser requerido; y finalmente, el pago de dividendos o cualquier otra distribución a los tenedores de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado y Acciones Comunes Clase C.

**Garantías:** La inversión en estas acciones está sujeta al riesgo propio de la actividad empresarial de la Sociedad y a la disponibilidad de flujos futuros derivados de su operación. La presente emisión no cuenta con una garantía específica de los activos que tiene o tenga la Sociedad.

**Indicación de la firma de auditores que han certificado los estados financieros correspondientes:** La entidad Parker Randall, es la firma de Auditoría Externa Independiente contratada por el Emisor y quien ha certificado los estados financieros adjuntos al presente prospecto.

**Fecha elaboración del prospecto:** Prospecto actualizado a enero 2026.

**Período de la oferta:** El período de la oferta pública bursátil iniciará a partir de la fecha de inscripción de la emisión en el Sistema de Automatización Registral del Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala, y permanecerá vigente mientras subsista la vida jurídica de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, es decir, por tiempo indefinido. Durante dicho período, el Emisor podrá realizar colocaciones primarias de acciones conforme a las condiciones establecidas en el presente prospecto y en los acuerdos que adopte su Junta Directiva. Cualquier modificación, suspensión o cierre anticipado del período de colocación será debidamente comunicado al mercado conforme a la normativa aplicable.

**Entidad Depositaria:** Central de Valores Nacional, S.A., será la entidad depositaria de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado bajo la figura de depósito colectivo de valores, y por consiguiente la receptora y encargada de la liquidación de los pagos por concepto de dividendos y/o derechos patrimoniales de los valores representados mediante uno o varios macrotítulos, previa recepción de los fondos por parte del Emisor a través del Agente Administrador.

**Agente:** Oakstone Capital, ha designado a Mercado de Transacciones, S.A., como Agente suscriptor, Agente Administrador, Agente Estructurador, Agente Colocador en caso de actuar exclusivamente como tal y en caso de que se utilicen redes de colocación, Mercado de Transacciones, S.A., actuará como Agente Líder de la Red de Colocación a cargo de la presente emisión.

**Agente de Bolsa Depositante:** Los Agentes de Bolsa Depositantes son aquellos que a través del contrato de depósito colectivo de valores custodiaron por cuenta de su cartera de clientes las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado en Central de Valores Nacional, S.A., y recibirán por medio de Central de Valores Nacional, S.A., el pago de los dividendos que correspondan. Así también, cada Agente de Bolsa Depositante llevará un control detallado de cada uno de los inversionistas que forman parte de su cartera, dicha información será llevada de forma separada y con total confidencialidad por cada uno de los Agentes de Bolsa Depositantes sin existir obligación de estos de revelar su cartera de clientes para con otro Agente de Bolsa o para con el Emisor, exceptuando aquella información que deban compartir con el Emisor o con los Agentes Administradores de Valores, por requerimiento de un ente supervisor o autoridad competente. El emisor y el Agente Administrador tratará esta información como confidencial y la revelará únicamente con dicho ente o autoridad.

**Proyecciones financieras:** Se incluyen en el presente prospecto proyecciones que generará el negocio al corto y mediano plazo, dichas proyecciones se encuentran en la sección de Anexos del presente prospecto.

Calificación de riesgo: Si bien no es un requisito que el Emisor tenga una calificación de riesgo, para poder emitir valores de participación dentro del territorio guatemalteco, Oakstone Capital considera que la calificación de riesgo proporciona al inversionista la opinión de un tercero independiente para tomar una decisión con base a herramientas sólidas. La calificación nacional del Emisor es: A+.gt Calificación de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado ACCBOAKSTONE\$1: Nivel 2.gt, perspectiva estable, calificaciones otorgadas por la calificadora Zumma Ratings, calificadora debidamente inscrita ante el RMVM, con información financiera y cualitativa sobre los activos relevantes que serán adquiridos por el Emisor, el modelo financiero de Oakstone Capital, S.A., así como información financiera adicional de las sociedades vendedoras de los activos relevantes.

#### D) Declaraciones del Emisor

*“El Emisor, a través de su representante legal, certifica que los datos contenidos en el presente prospecto son conformes con los registros correspondientes y con la información disponible a la fecha, y declara que no hay omisiones que incidan en la integridad de la información contenida y que la emisión no infringe ninguna de las disposiciones, reglamentos o leyes de la República de Panamá ni de la República de Guatemala que fueren aplicables”.*

*“Este prospecto contiene proyecciones financieras preparados por la Emisora con base a supuestos que se presentan con el único propósito de ilustración para el Inversionista, por lo que las mismas no constituyen una aseveración en firme sobre una evolución futura determinada”.*

**“EL PRESENTE PROSPECTO CONTIENE FACTORES DE RIESGO QUE ES IMPORTANTE SEAN DE CONOCIMIENTO DEL INVERSIONISTA. EL DETALLE DE LOS MISMOS SE ENCUENTRA CONTENIDO EN EL PUNTO 2 DEL PRESENTE PROSPECTO”.**

**EL DERECHO A DIVIDENDOS QUEDA SUJETO A LA GENERACIÓN DE UTILIDADES Y A QUE EL ÓRGANO SOCIAL CORRESPONDIENTE DECRETE SU DISTRIBUCIÓN. Y LOS DEMÁS DERECHOS COMO ACCIONISTA COMUN CLASE B CON VOTO LIMITADO PUEDEN ESTAR IGUALMENTE SUJETOS A CONDICIONES Y/O LIMITACIONES ESTABLECIDAS POR EL EMISOR.**

**“La inscripción de los valores que forman parte de esta Oferta Pública en la Bolsa de Valores Nacional, S.A., no implica calificación ni responsabilidad alguna por parte de la Bolsa de Valores Nacional, S.A., acerca del precio, la bondad o negociabilidad del valor o de la respectiva emisión, sobre la solvencia del Emisor, ni implica una garantía sobre el pago del valor.”**

**“Los valores descritos en el presente prospecto única y exclusivamente podrán ser negociados en Bolsa de Valores Nacional, S.A., siempre y cuando el emisor o la emisión y colocación se encuentre activa o vigente”**

**“Bolsa de Valores Nacional, S.A., no es responsable por el contenido de la información presentada por el Emisor en este prospecto ni por el contenido de la información de actualización a que dicho Emisor queda sujeto en virtud de disposiciones legales, contractuales y reglamentarias.”**

**“La inscripción de esta Oferta Pública en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías no implica asunción de responsabilidad de ninguna especie por parte del registro en relación a los derechos que los valores incorporan ni sobre la liquidez o solvencia del emisor, sino simplemente significa la calificación de que la información contenida en la oferta satisface los requisitos que exige la ley.”**

*"Esta emisión si está sujeta a tipo alguno de acuerdo, condicionante o covenant".*

El Agente de Bolsa Suscriptor, Estructurador, Administrador, Depositante y/o Colocador no es responsable por el precio, la idoneidad, la bondad o negociabilidad de los valores, ni implica una garantía sobre los pagos relacionados a estos.

**NOTA:** Para efectos de este Prospecto, por Mercado Primario se entiende "la primera colocación de cualquier valor directamente del Agente Suscriptor" y por Mercado Secundario se entenderán "las negociaciones de valores que han sido previamente adquiridos en un Mercado Primario, subsiguientes a su adquisición".

El Prospecto se encuentra a disposición con el Agente de Bolsa a cargo de la emisión y también podrá consultarse en internet en las páginas: <http://www.bvnsa.com.gt> y <http://www.rmvvm.gob.gt/>, en el entendido de que ninguna de las páginas de internet anteriormente identificadas forma parte del Prospecto.

**CUALQUIER DECISIÓN DE INVERSIÓN EN LAS ACCIONES COMUNES CLASE B POR ESTE MEDIO DESCRIPTAS DEBE TOMARSE ÚNICAMENTE SOBRE LA BASE DE LA INFORMACIÓN QUE SE INCLUIRÁ EN CUALQUIER DOCUMENTO DE OFERTA PÚBLICA PROPORCIONADO EN RELACIÓN CON LA OFERTA DE DICHAS ACCIONES COMUNES CLASE B. LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBEN TOMAR SUS PROPIAS DECISIONES DE INVERSIÓN**



**MERCADO DE  
TRANSACCIONES  
CASA DE BOLSA**

Guatemala, 06 de octubre de 2025

Señores:  
**Consejo de Administración  
Bolsa de Valores Nacional, S.A.  
Ciudad de Guatemala  
Presentes**

Estimados señores:

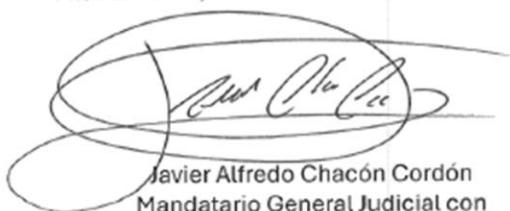
Atentamente, la entidad suscriptora, Mercado de Transacciones Sociedad Anónima, solicita su autorización para que la emisión denominada "**ACCIONES COMUNES CLASE B CON DERECHO A VOTO LIMITADO OAKSTONE DÓLARES 1**", cuyo expediente se adjunta, de conformidad con lo establecido en el Artículo No. 2 del Reglamento para la Inscripción de Valores, pueda inscribirse para su cotización en la Bolsa de Valores Nacional, S.A.

Las entidades denominadas **Oakstone Capital, S.A.** (Emisor de los valores) y Mercado de Transacciones, S.A. (Agente suscriptor de los valores), por este medio aceptan conocer toda la normativa que, a este respecto, se encuentra vigente y que todo el contenido general de los documentos que conforman el expediente, así como la información del prospecto informativo presentada en la emisión "**ACCIONES COMUNES CLASE B CON DERECHO A VOTO LIMITADO OAKSTONE DÓLARES 1**", es verídica y actualizada, por lo que se asume la responsabilidad de las declaraciones, informaciones y datos, comprometiéndose la entidad solicitante a realizar los pagos correspondientes al trámite de solicitud.

Adicionalmente, se manifiesta que todas las actividades de la representada se encuentran enmarcadas dentro de los parámetros exigidos por las leyes de las jurisdicciones que corresponde y las mismas son lícitas y transparentes.

Cualquier información adicional, gustosamente será proporcionada por nuestra persona.

Atentamente,



Javier Alfredo Chacón Cordón  
Mandatario General Judicial con  
Representación con Cláusula Especial  
Oakstone Capital, S.A.  
Emisor



Roderico Anzueto Saénz  
Administrador Único y Representante  
Legal  
Mercado de Transacciones, S.A.  
Agente Suscriptor

## Información del Emisor

### 1. Identificación específica

#### a) Nombre de la Sociedad

El nombre o denominación social del Emisor es Oakstone Capital, S.A.

#### b) Domicilio Legal

El Emisor tiene su domicilio legal en la República de Panamá, país de su constitución, en el que cuenta con oficinas ubicadas en Scotia Plaza, nivel 11, Avenida Federico Boyd y 51 Calle, Panamá, República de Panamá; sin embargo, cuenta con una sucursal inscrita bajo las Leyes de la República de Guatemala, la cual tiene sus oficinas ubicadas en 25 Av. 1-89, zona 15 VH II. Edificio Insigne, nivel 17, oficina 1702, Guatemala. Por su parte, la entidad que actúa como oferente es Mercado de Transacciones, S.A., en virtud del contrato de suscripción de valores firmado con Oakstone Capital y que tiene su domicilio legal en la República de Guatemala, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en el Centro Financiero, Vía 5 5-34 Zona 4 Torre 3 noveno nivel.

#### c) Actividades Principales del Emisor

##### 1. Actividades principales y breve historial de la entidad

Oakstone Capital, S.A., es una Sociedad Anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá bajo iniciativa de Calidad Inmobiliaria con el propósito de servir como un *Special Purpose Vehicle* (SPV) para estructurar y administrar inversiones inmobiliarias, bajo un esquema societario creado bajo estándares de Gobierno Corporativo ofreciendo un modelo de inversión para inversionistas nacionales e internacionales que deseen participar de las utilidades que genere el portafolio inmobiliario a través del pago por decreto de dividendos.

En su fase inicial, la Sociedad llevó a cabo la adquisición de los denominados Activos Relevantes, consistentes en un conjunto de fincas dentro del Centro Comercial KALÚ (adquiridas de Inversiones Metropolitanas, S.A.) y los estacionamientos del Edificio Insigne (adquiridas de Proyecciones Locales, S.A.). Dichos inmuebles se encuentran estratégicamente ubicados en zonas de alta demanda, con potencial de apreciación y rentabilidad sostenida. A medida que el portafolio se consolide y la sociedad demuestre su capacidad operativa, la estructura contemplará, con base a los reglamentos que se exponen más adelante en este prospecto, la posibilidad de adquirir más inmuebles, diversificando el portafolio y fortaleciendo su posición en el mercado inmobiliario guatemalteco, siendo importante mencionar que se cuenta con una política de desinversión (o venta) de inmuebles con lineamientos claros para dicho proceso.

La actividad principal del Emisor es capitalizarse por medio de la emisión de Acciones Comunes clase B con Voto Limitado, para poder realizar la adquisición de activos inmobiliarios, establecidos dentro del territorio guatemalteco, con el fin de poder captar el flujo de ingresos que dichos activos inmobiliarios generen al paso del tiempo a través de rentas, ventas y otras actividades relacionadas, las cuales se especifican más adelante en este prospecto.

**Activos Relevantes:** Oakstone Capital previo a realizar la primera colocación de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, dentro de Bolsa de Valores Nacional, ha adquirido las fincas que forman parte de los “Activos Relevantes” (ver Anexo), estos se denominan de esta manera, ya que son los activos iniciales que se adquirieron y que generarán un flujo de efectivo el cual será trasladado al Emisor y subsecuentemente a los tenedores de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado a través de dividendos. Si bien los Activos Relevantes son los activos inmobiliarios con los cuales inicialmente contará Oakstone Capital, no se descarta que en un futuro se puedan negociar estos u otros activos inmobiliarios que sean desarrollados por Calidad Inmobiliaria u otra empresa, siempre bajo los parámetros de inversión que se presentan en este prospecto.

2. Estado actual de los Activos Relevantes (Centro Comercial KALÚ y estacionamientos del Edificio Insigne).

### **Centro Comercial KALÚ**

Ubicado en Condado Naranjo, KALÚ es un centro comercial concebido para actividades sociales, comerciales, de negocios y servicios financieros. Inaugurado en 2016, cuenta con una superficie construida de más de 18,260 m<sup>2</sup> y un Área Rentable Bruta (GLA) que supera los 4,238 m<sup>2</sup>. Durante los últimos tres años, la ocupación de sus locales comerciales ha superado consistentemente el 95%. A la fecha de este prospecto, el centro registra un nivel de ocupación superior al 98%, con arrendatarios como gimnasios, bancos, farmacias y restaurantes. Estos ocupan locales, quioscos y bodegas, con contratos de arrendamiento que, en algunos casos, alcanzan plazos de hasta 10 años. El complejo también dispone de aproximadamente 485 espacios de estacionamiento —techados, al aire libre o exclusivos para motocicletas— con un nivel de rotación que supera el 100% de su capacidad.

### **Condiciones Relevantes de Arrendamiento**

Los contratos de arrendamiento de locales en KALÚ incorporan cláusulas que otorgan protección al arrendante. Entre las más destacadas se encuentran:

1. **Periodo inicial obligatorio:** Los contratos contemplan un plazo inicial de 24 a 36 meses, con un primer año de cumplimiento forzoso. En caso de terminación anticipada, el arrendatario deberá pagar la totalidad de las rentas correspondientes al período forzoso.
2. **Renovación contractual:** El arrendatario deberá manifestar su intención de renovar con una anticipación de entre 60 y 90 días antes del vencimiento, pudiendo formalizarse mediante cruce de cartas o escritura pública.
3. **Recargos por mora:** Se aplicará un recargo del 5% sobre la primera cuota en mora, y del 7.5% a partir de la segunda cuota y siguientes, pagos mensuales acumulables.
4. **Seguro obligatorio:** El arrendatario deberá contratar una póliza que cubra incendios, terremotos y otros riesgos asociados, así como daños al inmueble y responsabilidad civil.
5. **Cumplimiento normativo:** Es obligatoria la presentación de una declaración jurada de origen de fondos, en conformidad con la normativa aplicable en materia de PLDA/FT/FPADM.



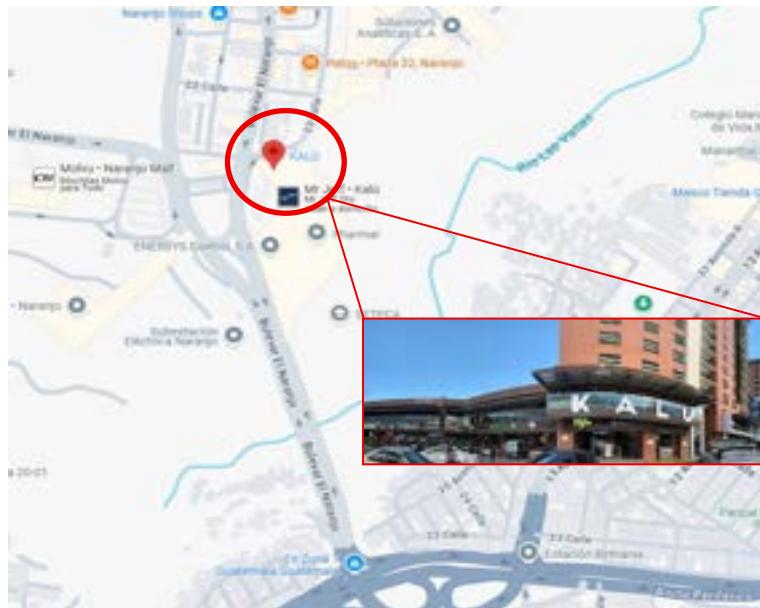
Los ingresos brutos anuales generados por el arrendamiento de locales, quioscos, bodegas y estacionamientos superan por mucho el US\$1,000,000. Cabe resaltar que el desarrollo del Centro Comercial KALÚ estuvo a cargo de Calidad Inmobiliaria.

Ingresos Anuales por Arrendamiento						
Detalle	Restaurantes	Ancla	Comercios	Kioskos	Bodegas	Total
Número de locales	9	1	21	11	15	57
Nivel de Ocupación %	100.00%	100.00%	97.30%	100.00%	92.96%	98.31%
Ingresos Anuales	\$224,435	\$163,470	\$264,249	\$48,098	\$35,891	\$736,143

Ingresos Anuales por Parqueos KALÚ					
Detalle	Techado	Aire Libre	Motos	Por Hora	Total
Número de parqueos	121	94	91	198	504
Ingreso Anual	\$177,598	\$58,992	\$19,335	\$285,379	\$541,305

#### Ubicación:

A continuación, se presenta el mapa de la ubicación de Plaza comercial KALÚ, la cual se encuentra ubicada dentro del Máster Plan Condado Naranjo en Mixco, Guatemala.



#### Estacionamientos edificio INSIGNE:

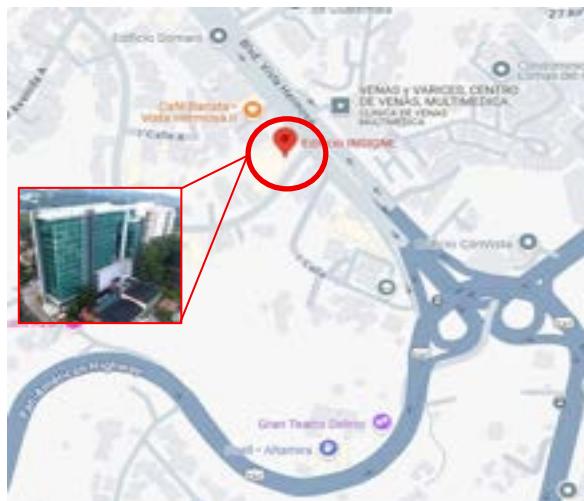
El edificio INSIGNE se encuentra en una zona de alta demanda, en un ambiente de exclusividad y tranquilidad dentro de Guatemala. Ubicado en Vista Hermosa Zona 15, cuenta con múltiples accesos a la ciudad, el edificio cuenta con 16 niveles de oficinas. Dentro de este proyecto Oakstone Capital adquirió 266 parqueos, los cuales se dividen en parqueos de carro (por contrato de arrendamiento mensual), parqueos de moto (por contrato de arrendamiento mensual) y parqueos específicos para visitantes (que pagan por un lapso específico), estos parqueos cuentan con un sistema de control desarrollado, autoguiado, cuerpo de Administración y cobro de Parqueo, estación de pago para cobro automático (en Lobby), 2 barreras de acceso, 1 dispensadora & receptora de tickets. Al igual que el Centro Comercial KALÚ, éste fue un proyecto desarrollado por Calidad Inmobiliaria.

Los ingresos brutos anuales generados por el arrendamiento de estacionamientos son de alrededor de US\$660,000. Cabe resaltar que el desarrollo del Centro Comercial KALÚ estuvo a cargo de Calidad Inmobiliaria.

Ingresos por parqueos INSIGNE				
Detalle	Carros	Motos	Por Hora	Total
Número de parqueos	144	18	104	266
Ingreso Anual	\$412,193	\$51,922	\$196,429	\$660,544

#### Ubicación

Parqueos de la Torre Corporativa Insigne, situada en la 25 Avenida de Vista Hermosa II, Zona 15, Guatemala.



#### 1. Breve historia de Calidad Inmobiliaria.

Los activos inmobiliarios que forman parte del portafolio de Oakstone Capital —el Centro Comercial KALÚ y los parqueos del Edificio INSIGNE— son proyectos desarrollados por Calidad Inmobiliaria y comprados a dos empresas de Calidad Inmobiliaria, S.A. (Inversiones Metropolitanas, S.A. y Proyecciones Locales, S.A.); además, Inversiones Metropolitanas, S.A. realizará un aporte de capital a favor de Oakstone Capital, entregando 130 fincas de estacionamiento de Kalú. Por su parte, Oakstone Capital entregará a Inversiones Metropolitanas, S.A. una serie de Acciones Comunes redimibles (Acciones Comunes Clase C). Cabe mencionar que Inversiones Metropolitanas, S.A. tiene estas fincas de estacionamientos en Kalú libres de gravamen y que pueden ser aportadas como capital para Oakstone Capital adquisición de los denominados Activos Relevantes.

Conforme se detalla en el presente prospecto. Oakstone Capital fue constituida por iniciativa de Calidad Inmobiliaria, empresa guatemalteca dedicada al desarrollo inmobiliario desde el año 2002. A lo largo de su trayectoria, Calidad Inmobiliaria ha diversificado sus operaciones en los sectores residencial, industrial, comercial y corporativo. Actualmente, mantiene presencia activa en Guatemala y El Salvador, consolidándose como un desarrollador con proyección regional. La evolución de Calidad Inmobiliaria se puede resumir en los siguientes hitos:



Calidad inmobiliaria ha desarrollado exitosamente más de 30 proyectos dentro del territorio de Guatemala y El Salvador, algunos de los proyectos que exitosamente ha desarrollado son:

## 2. Principales servicios prestados

Dentro de su objeto social, Oakstone Capital puede llevar a cabo cualquier negocio lícito, ya sea comercial, industrial, de prestación de servicios o de cualquier otra índole, a cuyo efecto podrá celebrar y cumplir todo tipo de contratos, ya sea que guarden o no relación con las actividades que la Sociedad esté de hecho desarrollando y bien sea en calidad de principal, agente, o en cualquier otro carácter representativo, y en consecuencia, podrá comprar, vender, arrendar, hipotecar, pignorar, negociar o en cualquier otra forma adquirir, gravar o enajenar toda clase de bienes muebles, inmuebles, derechos reales o personales y títulos valores; realizar todo tipo de inversión; obtener y dar dinero en préstamo, con o sin garantía; afianzar, avalar o en cualquier forma garantizar la celebración y cumplimiento de todo tipo de obligaciones y contratos de terceros.

La actividad principal de la Sociedad es la renta de sus activos inmobiliarios para generar ganancias distribuibles entre sus inversionistas.

## 3. Importe neto del volumen anual de negocios durante los últimos tres ejercicios

Debido a que el Emisor es una sociedad creada el 3 de abril de 2025, con el propósito inicial de adquirir los Activos Relevantes, a esta fecha no cuenta con resultados financieros de los últimos tres ejercicios.

Se considera importante que el Inversionista conozca las proyecciones financieras que, con base a un historial de ingresos de los activos relevantes se han realizado, por lo que se adjuntan en la sección de Anexos. Estas proyecciones han sido generadas con base a los ingresos, gastos y utilidades históricas que los activos han tenido, esto por motivos de alquileres de locales, quioscos, bodegas y parqueos.

## 4. Ubicación e importancia de los principales establecimientos del emisor.

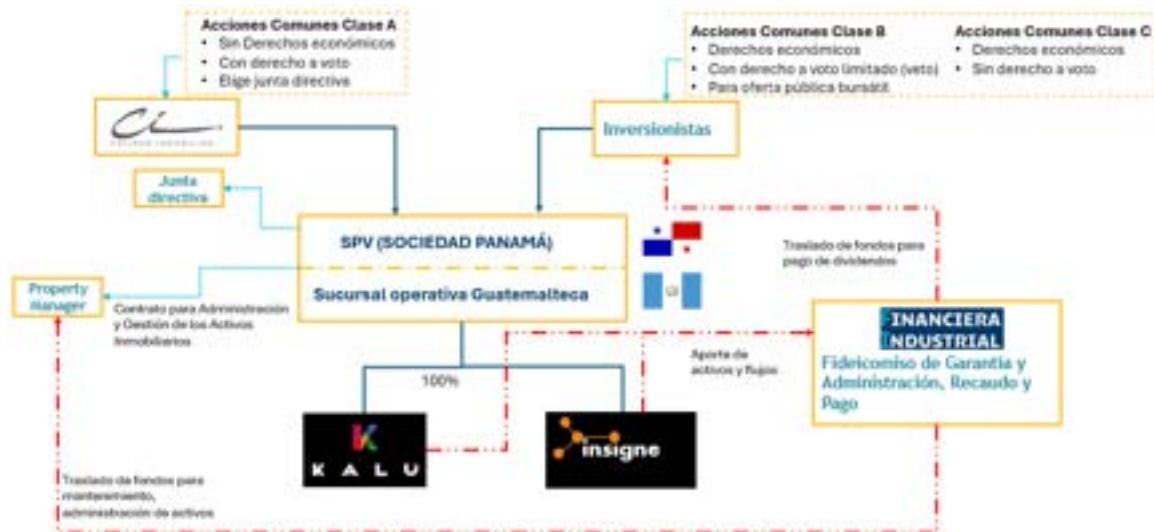
El emisor no cuenta con algún establecimiento principal que intervenga en más de un 10% en el volumen de negocios.

d) Fecha y datos de inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil

Oakstone Capital, S.A. es una Sociedad Anónima que está constituida bajo las leyes de la República de Panamá, según se hace constar en la escritura número 1,024 autorizada en Panamá por la Notaria Luz Gabriela Parillon Vargas, Notaria Pública Octava del Circuito de Panamá el 03 de abril de 2025 (corregida mediante Escritura Pública No. 1,612 de 22 de mayo de 2025, otorgada en la Notaría Pública Octava del Circuito Notarial de Panamá). Oakstone Capital, S.A. fue inscrita el 11 de abril de 2025 para operar por tiempo indefinido ante el registro Público de Panamá bajo el Folio 155765739 del Asiento No. 01 del Folio Electrónico. **Asimismo, Oakstone Capital, S.A. cuenta con una sucursal establecida en la República de Guatemala.**

e) Descripción del grupo empresarial y estructura de control

La sociedad no forma parte de un grupo empresarial ni cuenta con una entidad controladora. Su estructura de propiedad se compone de una base accionaria amplia y dispersa, sin que ningún accionista ejerza control individual sobre la entidad. No obstante, los accionistas comunes de la Clase A mantienen una reserva de control administrativo, sin que ello implique responsabilidad por las obligaciones del Emisor. Las Acciones Comunes Clase A otorgan a sus tenedores los derechos establecidos en el pacto social de Oakstone Capital, S.A., principalmente el derecho de voto. Una empresa vinculada a Calidad Inmobiliaria es el principal tenedor de las Acciones Comunes Clase A, tal como se identifica más adelante en el inciso m). Calidad Inmobiliaria cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario, habiendo desarrollado y construido más de 757,000 m<sup>2</sup> en más de 30 proyectos, incluyendo desarrollos residenciales, industriales, comerciales y de oficinas. Opera en Guatemala y El Salvador, y forma parte del portafolio de inversión de Grupo Entero. La trayectoria y efectividad comprobada de Calidad Inmobiliaria contribuyen positivamente a la gestión y ejecución de las operaciones de Oakstone Capital, S.A., sin embargo, el Emisor se rige por sus políticas internas y lo establecido en sus estatutos de constitución. Adicionalmente, existe un único accionista titular de Acciones Comunes Clase C, cuya participación es de carácter transitorio y será redimida con parte de los fondos provenientes de la colocación de las Acciones Comunes Clase B. Estas acciones (las Clase C) no confieren derechos de voto ni de control sobre la Sociedad, y únicamente otorgan derecho a recibir dividendos en igualdad de condiciones (pari passu) en conjunto con las otras acciones (Clase B) que tengan derecho a distribución. Cabe destacar que los Activos Relevantes fueron desarrollados por Calidad Inmobiliaria, entidad vinculada que actuará como administrador de dichos inmuebles.



**f) Estructura de Capital**

1. Capital Autorizado

Oakstone Capital, de conformidad con su pacto social, tiene un capital social autorizado que estará representado por 52,010 acciones nominativas sin valor nominal<sup>6</sup>, que podrán emitirse en distintas clases.

2. Capital Suscrito y Pagado

Al 31 de agosto del 2025, Oakstone Capital, tiene US\$1,189,000.00 de capital suscrito y pagado, el cual corresponde a:

- 10 Acciones Comunes Clase A suscritas y pagadas por un monto de US\$10,000.00
- 1,179 Acciones Comunes Clase C suscritas y pagadas por un monto de US\$1,179,000.00.

**g) Compromisos de ampliación de capital**

El Emisor no tiene un compromiso consistente en empréstitos convertibles, opciones de suscripción concedidas o aportes irrevocables para futuras capitalizaciones que constituyan un capital potencial, más allá del monto autorizado para esta emisión, sin perjuicio que dicho monto pueda ser modificado previo trámite de autorización que corresponda.

**h) Acciones emitidas y en circulación**

Tal como se indicó anteriormente, a la fecha, el capital pagado de Oakstone Capital, S.A. es de US\$ 1,189,000.00 el cual corresponde a:

Característica / Clase	Clase A	Clase B	Clase C
Emitida y en circulación	Si	No	Si
Monto máximo por Clase de acciones	US\$10,000.00	US\$50,000,000.00	US\$2,000,000.00
Monto emitido y en circulación previo a la primera colocación de acciones en BVN	US\$10,000.00	US\$0.00	US\$1,179,000.00
Monto esperado en circulación tras la primera colocación de acciones en BVN	US\$10,000.00	US\$17,170,000.00	US\$0.00
Clase	Común	Común	Común

<sup>6</sup> De acuerdo con la legislación panameña y el pacto social de Oakstone Capital, S.A., esta puede emitir acciones sin valor nominal. El artículo 22 de la Ley de Sociedades Anónimas de Panamá Ley No. 32 regula que: "Las sociedades anónimas podrán crear y emitir acciones sin valor nominal, siempre que en el pacto social se haga constar (...)." Asimismo, el pacto social de Oakstone Capital, S.A. contenido en escritura número 1,024 autorizada en Panamá por la Notario Luz Gabriela Parillon Vargas, Notaria Pública Octava del Circuito de Panamá, el 3 de abril de 2025 (corregida mediante Escritura Pública No. 1,612 de 22 de mayo de 2025, otorgada en la Notaría Pública Octava del Circuito Notarial de Panamá), establece en su cláusula tercera (Capital) que: "TERCERA: (Capital), El capital social estará representado por **CINCUENTA Y DOS MIL DIEZ (52,010)** acciones sin valor nominal, divididas de la siguiente manera:(...)".

<b>Característica / Clase</b>	<b>Clase A</b>	<b>Clase B</b>	<b>Clase C</b>
	Nominativa	Nominativa	Nominativa
Derechos de voto en Juntas Generales de Accionistas	Si	No	No
Derechos de voto en Juntas Especiales de Accionistas*	Si	Si	No
Derechos económicos	No	Si	Si
Derecho a conversión en otras clases de acciones	No	No	No
Derechos de rescate	No	No	No
Limitaciones a la transferencia	Si**	No	No
Redimible	No	No	Si

\*Las Juntas Especiales de Accionistas son aquellas donde se conozca y resuelva sobre

- I. Cualquier modificación de los derechos, preferencias, privilegios, limitaciones y/o que modifique las características de las Acciones Comunes Clase B,
- II. Cualquier modificación del Pacto Social que implique modificar cualquiera de las políticas establecidas en la Cláusula décima quinta (Políticas Económicas, Financieras y de inversión) del pacto social,
- III. Cualquier modificación respecto de la cantidad de directores y características y/o requisitos que deben cumplir los directores de la Sociedad; y/o
- IV. Cualquier modificación de las mayorías requeridas para la aprobación de asuntos competencia de la Junta Directiva de la Sociedad.

\*\* En caso de que cualquier Accionista Común Clase A de la Sociedad decida vender, traspasar o de cualquier otra forma enajenar las Acciones Comunes Clase A de las que sea titular, dicho Accionista Común Clase A deberá notificar su intención de vender o traspasar sus Acciones Ofrecidas por escrito a la Junta Directiva de la Sociedad.

La Junta Directiva de la Sociedad deberá notificar a los otros Accionistas Comunes Clase A de la intención del Accionista Vendedor de vender las Acciones Ofrecidas y los Accionistas tendrán la primera opción para comprar las Acciones. Si todas las Acciones Ofrecidas no son adquiridas por los otros Accionistas de la Clase A, el Accionista Vendedor estará facultado para vender el resto de las Acciones Ofrecidas al tercero indicado en la Notificación de Venta.

La Junta Directiva tendrá un plazo máximo de treinta días calendario para conocer y otorgar o no su consentimiento para la venta o traspaso de las Acciones Ofrecidas al tercero interesado según las siguientes condiciones:

El potencial comprador de las Acciones Ofrecidas no podrá ser una persona políticamente expuesta; no podrá ser una persona que esté siendo investigada por temas de lavado de dinero, financiamiento de terrorismo, corrupción u otras actividades ilícitas a criterio de la Junta Directiva de la Sociedad; deberá cumplir con todas las normas en materia de “conozca a su cliente” que le sean aplicables a la Sociedad; y deberá demostrar la procedencia lícita de los fondos para pagar el precio de las Acciones Ofrecidas.

En ningún caso la Junta Directiva podrá denegar injustificadamente la venta o traspaso de las Acciones Ofrecidas a un tercero en los términos indicados en la Notificación de Venta.

Los Accionistas Comunes Clase A tienen el derecho de voz y voto en las Juntas Generales de Accionistas y en las Juntas Especiales de Accionistas, a razón de un (1) voto por Acción Común Clase

A emitida y en circulación. Estas acciones no otorgan derechos económicos a sus tenedores y, por tanto, los Accionistas Comunes Clase A no tendrán derecho a recibir dividendos producto de las utilidades que generen los activos.

Los Accionistas Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, sin importar la serie a la que pertenezcan, solo tendrán derecho de voz y voto en las Juntas Especiales de Accionistas; y no tendrán derecho de voz ni voto en las Juntas Generales de Accionistas. Por consiguiente, solo será necesario convocar a los Accionistas Comunes Clase B a las Juntas Especiales de Accionistas que celebre la Sociedad, de tiempo en tiempo, y de conformidad con lo establecido en la cláusula duodécima (Junta Directiva) del pacto social.

Todos los Accionistas Comunes Clase B tendrán derecho a recibir dividendos por sus Acciones Comunes Clase B, de conformidad con lo que establezca, de tiempo en tiempo, la Junta Directiva de la Sociedad respecto de la distribución de utilidades conforme lo establecido en la cláusula décima quinta (Políticas Económicas, Financieras y de inversión) del pacto social. Asimismo, todos los Accionistas Comunes Clase B tendrán derecho a recibir cualquier otro tipo de distribuciones que realice la Sociedad de tiempo en tiempo.

Todas las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, sin importar a la serie a la que pertenezcan, tendrán la misma preferencia para la distribución de dividendos o cualquier otra distribución que realice la Sociedad, las que se pagarán *pari passu* entre todos los tenedores de Acciones Comunes Clase B y de Acciones Comunes Clase C.

Los Accionistas Comunes Clase C no tienen derecho de voz y voto en las Juntas Generales de Accionistas o en las Juntas Especiales de Accionistas. Todos los Accionistas Comunes Clase C tienen derecho a recibir dividendos por sus Acciones Comunes Clase C, de conformidad con lo que establezca, de tiempo en tiempo, la Junta Directiva de la Sociedad respecto de la distribución de utilidades conforme lo establecido en la cláusula décima quinta (Políticas Económicas, Financieras y de inversión) del pacto social. Asimismo, todos los Accionistas Comunes Clase C tendrán derecho a recibir cualquier otro tipo de distribuciones que realice la Sociedad de tiempo en tiempo.

Todas las Acciones Comunes Clase C, sin importar a la serie a la que pertenezcan, tienen la misma preferencia para la distribución de dividendos o cualquier otra distribución que realice la Sociedad, las que se pagarán *pari passu* entre todos los tenedores de Acciones Comunes Clase B y de Acciones Comunes Clase C.

**i) Condiciones para la modificación del capital y de los respectivos derechos de las diversas clases de acciones**

La Junta General de Accionistas podrá Aumentar el capital social, variar la cantidad y valor de las acciones, y demás disposiciones relacionadas con el capital social o con las acciones de la sociedad; así mismo, en conjunto con la participación y voto favorable de los accionistas de la clase que corresponda, podrá disminuir los derechos que confieren las acciones que se encuentren en circulación.

**j) Valores que den participación en utilidades, distintos de las acciones.**

El Emisor no cuenta con valores que den participación en utilidades, distintos de las Acciones Comunes Clase B y Acciones Comunes Clase C, antes descritas.

**k) Número de accionistas de la sociedad.**

Actualmente, Oakstone Capital, S.A. posee:

- **Clases de accionistas:** A la fecha de elaboración del presente prospecto, el Emisor cuenta con dos clases de accionistas: tenedores de Acciones Comunes Clase A y tenedores de Acciones Comunes Clase C, ambas de carácter nominativo.
- **Número de accionistas:** Cada clase de acciones cuenta actualmente con un único accionista (uno cada clase), el tenedor de las acciones Clase A es CI UNO, S.A. y el tenedor de las Acciones Clase C es Inversiones Metropolitanas Sociedad Anónima, ambas son empresa perteneciente a Calidad Inmobiliaria.

**l) Programas de participación del personal en el capital del Emisor.**

Oakstone Capital, S.A., no cuenta con programas de participación de personal en el capital de la Sociedad como parte del esquema de remuneración para sus ejecutivos y personal.

**m) Directores y miembros del órgano de fiscalización interna**

El pacto social de Oakstone Capital, S.A., establece que su dirección y administración, para efectos de cumplir con requerimientos de gobierno corporativo y los requerimientos legales de organización en el país de su constitución, debe estar a cargo de una Junta Directiva. La Junta Directiva nombrada por los Accionistas Comunes Clase A está constituida exclusivamente de la siguiente forma:

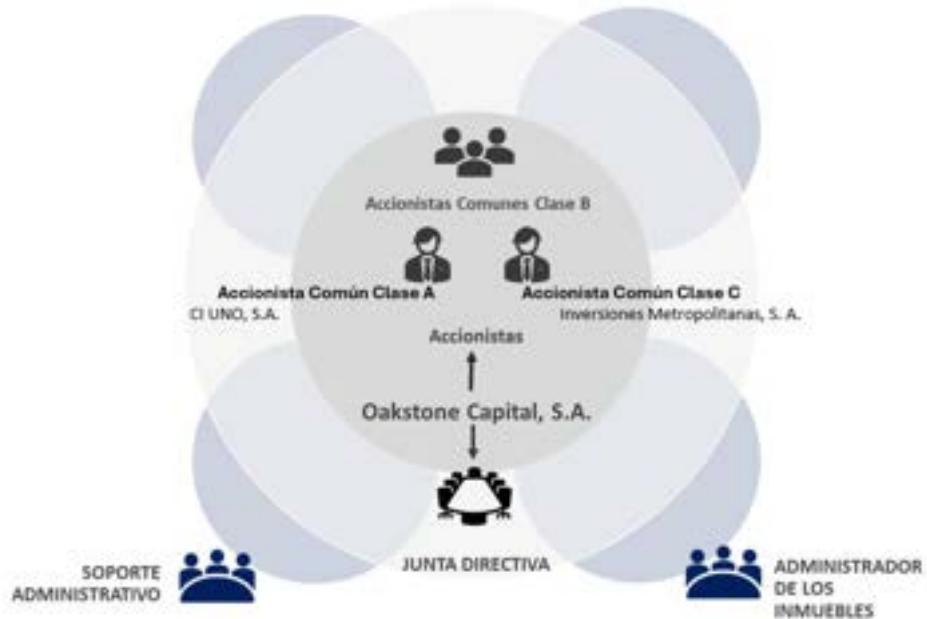
Junta Directiva	
Presidente	Mark Oliver Leonowens Escobar
Secretario	Óscar Gerardo López Castellanos
Tesorero	Juan Pablo Rodríguez Lazo
Director independiente	Carmen María Batres González
Director independiente	Santiago José Tizón Dubón

Adicionalmente a la conformación de la Junta Directiva antes descrita, el Emisor ha otorgado un mandato general judicial con representación con cláusula especial a favor del señor Javier Alfredo Chacón Cordón y el señor Juan Pablo Rodríguez Lazo, según consta en el testimonio de la escritura pública número 68 autorizada por la Notaria Cynthia Müller Monterroso el 13 de junio de 2025 e inscrito en el Registro de Poderes del Archivo General de Protocolos bajo la inscripción número uno del poder 827742-E..

Para efectos de esta Oferta Pública Bursátil resulta relevante que el Inversionista tenga conocimiento que el Accionista Común Clase A es la sociedad CI UNO, S.A., de nacionalidad guatemalteca, que se encuentra liderado por un equipo de ejecutivos con amplia experiencia en el sector inmobiliario en la región centroamericana y una larga trayectoria en la administración exitosa de inmuebles, quienes serán los encargados de nombrar a la Junta Directiva de Oakstone Capital. A su vez, será la Junta Directiva quien designará al administrador de los inmuebles y al proveedor de los servicios de soporte administrativo al Emisor.

**n) Estructura de Organización de la Sociedad y Directorio de Administradores y Ejecutivos**

La estructura social de Oakstone Capital, S.A., se presenta a continuación:



Oakstone Capital, S.A. es un vehículo de propósito especial (SPV), por lo que no cuenta con un equipo ejecutivo ni con personal propio. Todas las funciones operativas y administrativas serán ejecutadas mediante contratos de prestación de servicios con terceros especializados. Es importante señalar que el tercero especializado que actualmente ha sido designado en la práctica es la entidad Gerencia de Inmuebles, S.A., una empresa también vinculada al grupo empresarial de Calidad Inmobiliaria. Dicha entidad estará bajo la supervisión de la Junta Directiva. Inicialmente, dicha Junta Directiva fue conformada por cinco miembros interinos. Es importante destacar que, antes de la colocación de las Acciones Comunes Clase B ofrecidas mediante este prospecto, la Junta Directiva será reestructurada conforme a lo establecido en la Cláusula Duodécima (Junta Directiva) del acta de constitución, quedando integrada por los respectivos miembros patrimoniales y respectivos miembros independientes, quienes asumen la responsabilidad de la gestión estratégica y de la supervisión de los contratos de administración y soporte.

Para efectos de la presente Oferta Pública Bursátil, es relevante que los inversionistas conozcan al equipo responsable de la administración y dirección estratégica de Oakstone Capital, S.A.. Tal como se ha indicado previamente, la sociedad cuenta con una Junta Directiva integrada por profesionales con amplia trayectoria. A continuación, se presenta la experiencia de cada uno de sus principales directores:

- Mark Oliver Leonowens Escobar: Posee amplia experiencia en la coordinación de equipos multidisciplinarios para el desarrollo de proyectos industriales y soluciones inmobiliarias a la medida. Además, cuenta con más de 6 años de trayectoria liderando equipos comerciales en el sector inmobiliario. Actualmente se desempeña como CEO de Calidad Inmobiliaria. Es licenciado en Administración de Empresas y cursa un MBA con enfoque Acton en la Universidad Francisco Marroquín.
- Óscar Gerardo López Castellanos: Cuenta con más de 20 años de experiencia en administración y gerencia de empresas, así como más de 12 años de trayectoria en gestión financiera. A lo largo

de su carrera, ha administrado capitales superiores a los US\$15 millones. Es Ingeniero Químico, egresado de la Universidad del Valle de Guatemala.

- Juan Pablo Rodriguez Lazo: Abogado y Notario con larga trayectoria diseñando estrategias de estructuración corporativas y planificaciones patrimoniales de empresas con presencia regional a nivel latinoamericano, habiendo liderado el área legal de restaurantes de Corporación de Multi Inversiones en el plan de expansión en Norte, Centro y Sur América. Todo esto le permitió desarrollar habilidades negociación y entender los modelos de negocios y financieros, lo cual le ha facilitado la negociación en la adquisición y compra de tierra, así como negociación de modelos de negocios que se generan para las nuevas oportunidades dentro de Calidad Inmobiliaria.
- Carmen María Batres González: cuenta con más de 12 años de experiencia en gestión de proyectos (Project Management), liderando un portafolio que supera los 200,000 m<sup>2</sup> de construcción. A lo largo de los últimos 8 años, ha desarrollado experiencia especializada en el sector inmobiliario. Es Arquitecta graduada de la Universidad Francisco Marroquín y posee un MBA con especialización en liderazgo y emprendimiento (Acton MBA) otorgado por la misma casa de estudios.
- Santiago José Tizón Dubón: Cuenta con más de 16 años de experiencia en el sector de desarrollo inmobiliario, habiendo liderado más de 20 proyectos concluidos que suman aproximadamente 600,000 m<sup>2</sup> de construcción. Es graduado de Ingeniería Civil Administrativa por la Universidad Rafael Landívar y posee una Maestría en Desarrollo de Suelo (M.S. in Land Development) y una Maestría en Finanzas (M.S. in Finance) otorgadas por Texas A&M University.

**o) Identidades de las personas y entidades asesoras en la emisión y colocación/negociación.**



**Asesor Financiero: Ricorp S.A. de C.V.**

RICORP es una banca de inversión salvadoreña que, desde su origen en el año 2008, se enfoca en analizar, estructurar, implementar y administrar productos financieros que eficientizan a las empresas y proyectos de sus clientes, superando sus necesidades y expectativas e impulsando la prosperidad de sus finanzas. A la fecha, RICORP, a través ha estructurado y administrado más de \$760 millones en activos.



**Estructurador y Casa de Bolsa: Mercado de Transacciones. S.A.**

Oakstone Capital, S.A. y el Agente de Bolsa Mercado de Transacciones, S.A., han firmado un contrato de suscripción de valores (conforme la figura tipificada en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías guatemalteca, Decreto 34-96 del Congreso de la República de Guatemala) para la cotización bursátil de las Acciones Comunes clase B con Derecho a Voto Limitado, por lo que será el Agentes Estructurador, Suscriptor, Administrador y Colocador de los valores, de conformidad con lo que se establece en este Prospecto. La colocación de los valores podrá ser realizada por el Agente Suscriptor, ya sea por sí mismos o con colaboración de otros agentes de bolsa, a través de los mecanismos indicados en este Prospecto.

Mercado de Transacciones, S.A. (en adelante indistintamente como “Mercado de Transacciones”) es una casa de bolsa que forma parte del Grupo Financiero Corporación Bi. Inició operaciones el 27 de noviembre de 1986 registrada como Agente de Bolsa ante el Registro del Mercado de Valores y Mercancías y miembro fundador de Bolsa de Valores Nacional, S.A., asimismo, fue constituida con el objetivo de efectuar operaciones bursátiles por cuenta de Corporación Bi y sus clientes. En la actualidad, Mercado de Transacciones se coloca dentro de las primeras casas de bolsa con mayor volumen de negociación de títulos tanto en quetzales como en dólares en el país.

**p) Personal Empleado y Relaciones Laborales.**

Debido a la estructura operativa por la que ha optado el Emisor, Oakstone Capital, S.A. no cuenta con personal empleado directamente; realizando sus operaciones mediante la contratación de proveedores externos, especialmente en el área de administración de los inmuebles y las actividades de soporte administrativo de la sociedad.

**q) Litigios o arbitrajes**

A la fecha que se realizó el prospecto el emisor no cuenta con litigios o arbitrajes que existan o hayan existido en contra o a favor del Emisor en los últimos tres años, y que puedan tener o hayan tenido una incidencia importante sobre su situación financiera o patrimonial.

**r) Política de dividendos:**

La sociedad según se establece, dentro de las escrituras de constitución específicamente en la cláusula **DÉCIMA QUINTA** (Políticas Económicas, Financieras y de inversión), detalladas en el Anexo A, pagará dividendos a los tenedores de las Acciones Comunes de la Clase B y Clase C, según la Prelación de Pagos establecida de acuerdo con la siguiente política:

- a. **Periodicidad de Distribución:** La Sociedad distribuirá Dividendos trimestralmente, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga, se establezcan restricciones a la distribución de dividendos o se pueda llegar a incumplir un covenant o condición financiera establecidas en el mismo;
- b. **Fecha de corte para determinar a los accionistas con derecho a recibir los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos a los Accionistas de la Clase B y de la Clase C que se encuentren registrados en los libros de la Sociedad cinco días hábiles antes de la Fecha de Pago de los Dividendos;
- c. **Fecha de Pago de los Dividendos:** Se pagarán los Dividendos cinco días hábiles después de la Fecha de Declaración de Dividendos;
- d. **Fecha de Declaración de Dividendos:** La Sociedad deberá declarar dividendos hasta quince días después del cierre de cada trimestre del año calendario.
- e. **Determinación del monto a distribuir:** Al cierre de cada trimestre, la Junta Directiva de la Sociedad deberá distribuir como Dividendos todas las utilidades acumuladas por la Sociedad, de acuerdo a los fondos disponibles en exceso del 0.25% del valor contable del patrimonio. Además, la distribución de dividendos se podrá realizar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo; y ii) La Sociedad se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los Acreedores Financieros. Esta particularidad a distinción de las sociedades guatemaltecas se debe a que las sociedades anónimas panameñas están autorizadas a realizar dicha distribución

en esa periodicidad, según fue validado con la opinión legal de la abogada Anna Cristina Valdés

- f. Pago de los Dividendos: La Junta Directiva de la Sociedad deberá informar al Fiduciario del monto a distribuir para realizar el pago a los Accionistas de la Clase B y de la Clase C, para lo cual contará con tres días hábiles.

La anterior política forma parte del anexo del acto constitutivo del Emisor.

s) Dividendos declarados durante los últimos tres ejercicios:

Debido a que el Emisor es una sociedad creada el 3 de abril de 2025, a esta fecha no cuenta con dividendos declarados.

### Factores de riesgo

La inversión en Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, emitidas por Oakstone Capital, S.A., conlleva ciertos riesgos que deben ser debidamente conocidos y evaluados por el Inversionista antes de tomar la decisión de participar en esta emisión.

Es responsabilidad exclusiva del Inversionista informarse y analizar los riesgos inherentes a la adquisición de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado de Oakstone Capital, S.A.

Cabe destacar que los riesgos descritos en este documento son los considerados más relevantes para esta clase de inversión; no obstante, podrían existir otros riesgos no identificados o no detallados en el presente prospecto

**Es importante que el Inversionista tenga conocimiento que el riesgo asociado al pago de los dividendos está estrechamente ligado al desempeño y a la continuidad de las operaciones del Emisor, quien por medio de su Junta Directiva decretará dividendos a favor de sus accionistas, tenedores de los valores, de conformidad a lo establecido en el pacto social, sus políticas anexas y este prospecto informativo.**

Los factores de riesgo explican aquellas circunstancias que pueden afectar negativamente la generación de utilidades para el pago de dividendos que corresponde a las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado.

El presente Prospecto contiene factores de riesgo que es importante sean de conocimiento del Inversionista.

Por lo tanto, los principales factores a considerar como riesgos asociados a una inversión en Oakstone Capital, S.A., son los siguientes, mismos que para mejor claridad se presentan agrupados de la siguiente forma:

- A. Factores de riesgo inherentes
- B. Factores de riesgo externos
- C. Riesgos específicos relacionados a los valores de esta emisión
- D. Otros factores de riesgo

## **A. Factores de riesgo inherentes al negocio**

Los riesgos detallados a continuación se refieren a aquellos riesgos que se originan como parte de las operaciones de Oakstone Capital, S.A.

La operación del Emisor se concentra en la renta de sus activos inmobiliarios para generar ganancias distribuibles entre sus inversionistas.

### **1. Riesgo Operacional**

Los riesgos operativos u operacionales están relacionados con fallas en los procesos operativos y la plataforma tecnológica utilizada para gestionar el portafolio inmobiliario. Estos incluyen problemas como fallas en sistemas de elevación, errores humanos en la operatoria diaria, accidentes dentro de las instalaciones, inconvenientes en la gestión del flujo vehicular, cortes de energía, fallos en sistemas de cobro, incumplimientos en protocolos de seguridad y controles internos, así como dificultades en la coordinación y seguimiento de los distintos involucrados en el desarrollo y administración de los inmuebles.

Estos riesgos pueden afectar el funcionamiento diario del negocio, generando interrupciones en el servicio, daños a los inmuebles administrados y afectaciones a la reputación de los inmuebles adquiridos. Además, pueden derivar en costos adicionales por reparaciones, compensaciones a terceros y pérdida de confianza por parte de clientes y proveedores. Para los inversionistas, estos riesgos pueden traducirse en una disminución en la rentabilidad del proyecto debido a costos imprevistos, retrasos en la operación y posibles afectaciones negativas en la valorización de los inmuebles. También pueden generar incertidumbre sobre la estabilidad y eficiencia de la administración del portafolio, impactando la percepción de riesgo sobre la inversión y disminución de pago en los dividendos.

### **2. Riesgo Financiero y Liquidez**

El riesgo financiero y de liquidez se refiere a la probabilidad de ocurrencia de un evento que tenga consecuencias financieras negativas para la organización y la probabilidad de que exista la necesidad de efectivo inmediato para hacer frente a sus obligaciones. Por tanto, la falta de liquidez pone en dificultad la cancelación y pago de acreedores bancarios, al administrador de los inmuebles, proveedores, entre otros.

Si existiese un retraso o incumplimiento de los inquilinos, podría representar un riesgo financiero para el Emisor debido a que se podría percibir un menor flujo al estimado en sus proyecciones financieras. Este riesgo podría limitar la capacidad de pago del Emisor para sus acreedores e inversionistas. De esta manera, los rendimientos dependerán principalmente del éxito que tenga el proyecto inmobiliario, y con un proyecto exitoso se obtendrán rendimientos esperados y atractivos al inversionista.

### **3. Riesgo de Mercado y Competencia**

El riesgo de mercado y de competencia se refiere a la posibilidad de que la administración no pueda dar en alquiler los locales comerciales, o la incapacidad de satisfacer la demanda debido a las condiciones que presente el mercado inmobiliario, las preferencias del mercado, específicamente de los potenciales clientes, visitantes y/o inquilinos que se esperan para los inmuebles, lo cual podría

impedir alcanzar las expectativas de ocupación y rentabilidad del proyecto. Además, este riesgo puede verse afectado en la reducción de la demanda por la falta de planificación urbana y accesos en la zona, el crecimiento del transporte público, las alternativas de movilidad e innovaciones tecnológicas en la gestión de estacionamientos. También existe el riesgo que la competencia ajuste sus precios a la baja, afectando la rentabilidad del negocio.

#### **4. Riesgos de relaciones con proveedores**

El riesgo de relaciones con proveedores se refiere a las relaciones que tenga el administrador de los inmuebles con los proveedores, específicamente aquellos que le suministren equipo o materiales para diferentes actividades para los servicios de mantenimiento de los inmuebles. Asimismo, este riesgo toma en consideración la experiencia de los proveedores que se contraten para procesos de mantenimiento de equipos, seguridad y vigilancia, así como la evaluación de la experiencia y/o que las garantías ofrecidas por éstos sean suficientes para cubrir cualquier eventualidad que pudiera ocurrir. Por lo tanto, una deficiente relación con los proveedores o incumplimientos por parte de éstos podrían ocasionar problemas con los servicios ofrecidos, desencadenando desperfectos técnicos para el funcionamiento adecuado y posteriormente afectando de manera negativa la reputación de los activos inmobiliarios, disminuyendo así la ocupación de los inmuebles y por ende, su capacidad de generación de flujos de ingresos.

#### **5. Dependencias**

Este punto se refiere a las distintas dependencias en las cuales el emisor podría incurrir, como: Dependencia de proveedores: El emisor depende de un equipo el cual provee toda la administración de los activos, cualquier interrupción en la cadena de suministro puede afectar la operación de los activos inmobiliarios, desencadenando en gastos imprevistos o aumento de gastos y así disminuyendo la cantidad de dividendos decretados.

**Dependencia directa de clientes:** Si una gran parte de los ingresos proviene de pocos clientes, la pérdida de uno de estos clientes puede impactar significativamente la estabilidad financiera. Esto se debe ver tanto de forma directa (la relación del arrendatario con el arrendante) como de forma indirecta (la relación del arrendante con el cliente al cual presta un bien o servicio).

#### **6. Personal**

El riesgo de personal se refiere a los posibles problemas relacionados con los empleados (directos o indirectos), directivos o cualquier persona clave en una organización. Como la dependencia de personal clave, si una empresa depende demasiado de ciertos individuos, su salida podría afectar significativamente las operaciones.

La falta de talento humano, puesto que la ausencia de personal con las habilidades necesarias puede impactar la productividad, calidad y el crecimiento de los activos o afectar en altos costos en los cuales la empresa deberá incurrir.

#### **7. Riesgo legal (factores judiciales y extrajudiciales)**

El riesgo legal se refiere a la posibilidad de que la empresa enfrente pérdidas, sanciones o perjuicios debido al incumplimiento de normativas, regulaciones, contratos u otras disposiciones legales. Este

riesgo puede originarse tanto en el ámbito judicial como extrajudicial. Para el ámbito judicial puede darse por demandas, litigios o resoluciones adversas en tribunales con terceros como visitantes, clientes, inquilinos o incluso proveedores. Para el ámbito extrajudicial puede darse por sanciones administrativas, disputas contractuales, cambios regulatorios o incumplimiento de normativas o leyes, sin la necesidad de un proceso judicial formal.

Por otro lado, el riesgo legal también está relacionado con la responsabilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión y cualquier otra regulación que pueda afectar a la Sociedad y sus actividades. De esta forma, las posibles modificaciones en el marco regulatorio podrían dificultar o complicar el ambiente operativo y comercial, tanto de la Sociedad, como del administrador de los inmuebles.

## **8. Riesgo Tecnológico**

El riesgo tecnológico se refiere a la posibilidad de que ocurran fallos y vulnerabilidades, limitaciones o cambios en los sistemas tecnológicos utilizados en la operación de los inmuebles y que este factor impacte negativamente a la organización causando interrupciones en las operaciones, daños a la reputación, incumplimiento normativo y/o reducción en la rentabilidad del proyecto, esto desencadenando pérdidas económicas irremplazables.

En adición a lo anterior, otro factor importante es el uso inadecuado de los sistemas de tecnología que podrían afectar los servicios brindados. Este riesgo puede derivarse de factores como interrupciones en la red eléctrica, errores en los sensores, fallas en los sistemas, ataques ciberneticos, obsolescencia tecnológica, errores en la implementación de software, interrupciones en la infraestructura digital o incluso dependencia excesiva de proveedores tecnológicos. Por tanto, esto puede afectar la operación, generar retrasos y causar pérdidas económicas.

## **9. Adecuada Selección de Proyectos**

El retorno o rendimiento de los accionistas y la apreciación de su capital dependerán de la correcta selección de inversiones inmobiliarias por parte de la Junta Directiva de la Sociedad. Una inadecuada selección de inmuebles en que se invierta tendría como consecuencia bajos retornos o rendimientos, e inclusive la posibilidad de pérdidas para los inversionistas.

Este rendimiento a futuro depende principalmente (incluyendo lo estipulado en el numeral 12 siguiente) de:

- La capacidad y esfuerzo de la administración
- El conocimiento de la industria y su entorno
- Factores económicos y políticos
- Percepción del país en el exterior
- Factores fiscales
- Factores externos
- Competencia

Los resultados de la Sociedad incidirán a una percepción de la misma en el mercado e influye en que las acciones se aprecien o deprecien y como consecuencia generen ganancias o pérdidas de capital al momento de venderlas.

## **10. Riesgo de liquidez por crédito fiscal**

El Emisor mantiene al 31 de agosto de 2025 un saldo de IVA por cobrar de US\$462 mil. La recuperación de estos saldos depende de los tiempos de gestión ante la Administración Tributaria.

Retrasos prolongados podrían limitar la liquidez disponible para el cumplimiento de las obligaciones de corto plazo.

### **11. Riesgo de liquidez**

Al 31 de agosto de 2025, el Emisor registraba efectivo por US\$10 mil frente a pasivos corrientes por US\$15.6 millones, lo que refleja una razón corriente de 0.03x. Esta situación implica un riesgo de liquidez significativo, pues el cumplimiento de las obligaciones de corto plazo depende de la exitosa colocación de la presente emisión y de la capacidad de generar flujos de arrendamiento de los activos transferidos.

### **12. Riesgo en la selección de futuras inversiones**

El Emisor contempla la posibilidad de adquirir activos inmobiliarios adicionales en Guatemala, sujetos a los parámetros establecidos en su política de inversiones. Dicha política establece que, al seleccionar nuevos inmuebles, se procurará alcanzar una rentabilidad superior a la de los activos relevantes iniciales. Si bien este criterio busca maximizar los beneficios para los inversionistas, también puede implicar la adquisición de activos con un perfil de riesgo mayor o con flujos menos estables. El éxito de estas adquisiciones dependerá de la capacidad del Comité de Inversiones y de la Junta Directiva para identificar proyectos rentables y sostenibles. Adicionalmente, existe una vinculación entre Oakstone Capital y Calidad Inmobiliaria —incluyendo accionistas comunes y la participación del CEO de Calidad Inmobiliaria como Presidente de la Junta Directiva de Oakstone— que podría generar potenciales conflictos de interés en la decisión de adquirir activos desarrollados por Calidad Inmobiliaria u otras entidades.

### **13. Riesgo de concentración de ingresos**

Los ingresos proyectados de Oakstone Capital provienen principalmente de dos activos inmobiliarios: Plaza Kalú y Parqueos Insigne. Esta concentración en pocos inmuebles expone al Emisor a riesgos asociados a la ocupación, morosidad de arrendatarios y condiciones de mercado en ubicaciones específicas. Aproximadamente el 61% de los ingresos proyectados se origina en parqueos y 36% en locales de Kalú.

### **14. Riesgo de morosidad de arrendatarios**

En el caso de Plaza Kalú, al menos un 10% de los alquileres presenta mora superior a 90 días. Si bien las proyecciones de la sociedad contemplan una incobrabilidad de 2% anual, una materialización sostenida de mayores niveles de mora podría impactar los flujos disponibles para dividendos.

## **B. Factores externos de riesgo**

### **1. Riesgos políticos y sociales**

Los riesgos políticos y sociales se refieren a la posibilidad de que eventos relacionados con la estabilidad gubernamental, políticas públicas, conflictos sociales o cambios en la legislación afecten negativamente las operaciones de la Sociedad. De igual forma, las acciones que tome el Estado en los asuntos políticos, sociales y económicos podrían tener efectos negativos, ya que éste ejerce una incidencia directa a través de iniciativas de ley, decretos, resoluciones y otras que afecten la operatividad del entorno de las empresas en el mercado de Guatemala.

Los cambios en la estabilidad política y social pueden afectar la operación ocasionando protestas, bloqueos, movimientos sociales, cambios en la percepción pública, descontento ciudadano o

problemáticas sociales que pueden impactar la reputación y la demanda en los comercios dentro de los inmuebles, o incluso estos factores podrían impactar en la continuidad operativa de la Sociedad.

## **2. Riesgos Macroeconómicos**

El riesgo macroeconómico se refiere a la posibilidad de que ocurran situaciones en la economía que impacten negativamente el proyecto. Dicho riesgo se origina por cambios en las condiciones económicas generales del país, como el crecimiento económico, inflación, régimen cambiario y tributario, límites de crédito y liquidez del sistema financiero, sector inmobiliario, entre otros. La inversión puede verse afectada por una desaceleración económica o una crisis (económica, sanitaria, legal, reputacional del país) que pueda reducir el poder adquisitivo de las personas, lo que disminuye su disposición a visitar las instalaciones de los inmuebles ocasionando una menor afluencia de personas, impactando a los inquilinos, y por tanto, reduciendo negativamente los flujos proyectados.

## **3. Riesgos monetarios, cambiarios y crediticio**

El riesgo monetario, cambiario y crediticio hace referencia a la posibilidad de que factores relacionados con la moneda, el tipo de cambio y el acceso a financiamiento afecten negativamente la liquidez y rendimientos del proyecto. Este riesgo está vinculado a las fluctuaciones en el valor de la moneda local, afectando directamente los costos de operación e ingresos generados.

## **4. Riesgo por tasa de interés**

El riesgo por las tasas de interés se refiere a las fluctuaciones o volatilidad en las tasas de interés, tanto en el mercado internacional como el nacional, y cómo estas influyen directamente en los costos de financiamiento del negocio, afectando negativamente los resultados y rendimientos del proyecto. El incremento de los costos se debe a que ante un mayor pago de intereses a las instituciones financieras con las que sostiene créditos, se necesitará mayor liquidez para hacer frente a las obligaciones con los acreedores. Asimismo, dicha volatilidad también afecta que los rendimientos de las inversiones sean menores, dificultando la inversión en proyectos futuros.

## **5. Riesgo de Legislación**

El riesgo legislativo y del sistema de justicia se refiere a la posibilidad de que cambios en las leyes, regulaciones o normativas afecten negativamente la inversión o el desempeño del Emisor. Esto incluye cualquier modificación en el marco jurídico guatemalteco, en aspectos fiscales, laborales, ambientales, de comercio o en regulaciones del mercado de valores. Estas modificaciones podrían generar nuevas obligaciones, restricciones o cargas económicas que impacten directamente en la operativa del Emisor. Además, la existencia de un sistema de justicia con limitaciones estructurales, como la falta de eficiencia, independencia o transparencia, puede afectar la capacidad del Emisor para defender adecuadamente sus derechos ante controversias legales o regulatorias, elevando así su exposición a sanciones, pérdidas financieras o daños reputacionales. Para los inversionistas, este riesgo representa incertidumbre frente a la estabilidad y previsibilidad del entorno normativo, lo cual podría reflejarse en una disminución en el valor de sus inversiones, afectación del retorno esperado y limitaciones en la protección efectiva de sus derechos dentro del marco legal vigente.

## **6. Riesgo de Sistema de Justicia**

Riesgo relacionado con el sistema de justicia se refiere a las limitaciones estructurales que puedan afectar la capacidad de las partes involucradas para resolver disputas legales, proteger sus derechos y operar en un entorno con certeza jurídica. Este riesgo implica considerar cómo funciona el sistema judicial del país, especialmente en términos de transparencia, equidad, eficiencia, celeridad, independencia e influenciabilidad. En el contexto guatemalteco, el sistema judicial es frecuentemente percibido como débil, lo que incrementa la incertidumbre para empresas e inversionistas. La falta de confianza en la imparcialidad o capacidad resolutiva de las autoridades judiciales puede dificultar la defensa efectiva de intereses legales ante controversias contractuales, regulatorias o administrativas. Esta situación aumenta la exposición del Emisor a consecuencias legales adversas y puede impactar la valoración y seguridad jurídica de las inversiones, al reducir la previsibilidad del entorno en el que se desarrollan las actividades económicas.

## **7. Riesgo en Política fiscal**

El riesgo asociado a la política fiscal se refiere a la posibilidad de que decisiones gubernamentales o condiciones macroeconómicas afecten la sostenibilidad y orientación de las finanzas públicas de Guatemala. Lo cual repercutiría en cambios en la estructura tributaria, niveles de gasto público, endeudamiento del Estado o manejo del déficit fiscal. Para el Emisor, este riesgo puede traducirse en un entorno económico menos favorable, derivado de mayores cargas fiscales, restricciones en el acceso a financiamiento, aumentos en tasas de interés o presiones inflacionarias que afecten el costo operativo o la demanda por sus bienes y servicios. Podría tener incertidumbre sobre la estabilidad económica, provocando una pérdida de valor de las Acciones, reduciendo la confianza del inversionista.

## **8. Riesgos Ambientales**

El riesgo ambiental es el riesgo asociado a posibles afectaciones durante la operación del proyecto, que impacten negativamente el entorno, generando riesgos medioambientales sobre ecosistemas, recursos naturales y/o sobre la locación donde se ubican los inmuebles, entre estos se detallan: generación de residuos sólidos, efectos adversos para la salud humana, contaminación química. Este riesgo también involucra y está relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, rayos, terremotos, huracanes, entre otros.

Por su naturaleza, las pérdidas por catástrofes son impredecibles en su número y gravedad. La ocurrencia de un desastre natural podría tener un impacto en los activos de la Sociedad y, por ende, en la operatividad de ésta. Por lo tanto, el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural podría exceder los límites de cobertura de la póliza de seguros, ocasionando efectos negativos significativos, su condición financiera y resultados operativos. Además, las regulaciones ambientales más estrictas pueden exigir inversiones adicionales para cumplir con nuevas normativas, lo que podría incrementar los costos de operación. Por lo tanto, la inversión se puede ver afectada también si eventualmente se produjera algún problema en la zona específica en la que se ubica el proyecto, generando una disminución de la rentabilidad y/o pérdida del valor.

## **C. Riesgos específicos de las acciones**

### **i. Liquidez de las Acciones**

La única forma en la cual un inversionista podrá convertir en efectivo su acción es por medio de la venta en Mercado Secundario, esto se refiere a vender las acciones a otro inversionista con deseos de adquirir el título valores a través Bola de Valores Nacional, S.A. por intermediación de un Agente de Bolsa inscrito en dicha Bolsa comercio. Esto implica, el riesgo que el valor y la rentabilidad de las acciones puedan ser estables o variar y el inversionista puede no recuperar la suma invertida al momento de vender la Acción.

Adicionalmente, puede existir la posibilidad que cuando un inversionista desee vender sus acciones, éste no encuentre comprador alguno. El inversionista deberá comprender que podrá vender sus acciones con ganancia o pérdida respecto del valor de adquisición, esto por variables que se presenten en el mercado. Por tal razón las inversiones en acciones son apropiadas para inversionistas sofisticados que están en posición de comprender y asumir los riesgos asociados. Una inversión en acciones está diseñada principalmente para inversionistas con un horizonte de largo plazo, que no requieran los recursos invertidos, ni esperen potenciales productos derivados de ella en el corto o en el mediano plazo.

### **ii. Retorno variable**

El inversionista debe de tener presente que este tipo de inversión de capital debe de contemplarse como una de largo plazo en la que la repartición de dividendos es incierta y puede haber un período de tiempo prolongado para que se produzca dicha repartición o que esta no ocurra. Los dividendos que podrán declararse para los inversionistas de la Sociedad provienen de los ingresos generados por los activos de ésta, los cuales a su vez se relacionan con el cumplimiento de las obligaciones de pago de los cánones de arrendamiento de los inquilinos de los inmuebles.

## **D. Otros riesgos**

### **1. Riesgo de lavado de dinero**

El riesgo de lavado de dinero es la posibilidad de que una empresa, entidad financiera o cualquier actividad comercial sea utilizada, de manera consciente o inadvertida, para ingresar al sistema financiero fondos de origen ilícito con el propósito de darles apariencia de legalidad. Este riesgo puede derivarse de la falta de controles adecuados, deficiencias en los procesos de debida diligencia o la ausencia de regulaciones estrictas en materia de prevención del lavado de activos. Para el Emisor, la exposición a este riesgo puede implicar sanciones administrativas, pérdidas financieras, daño reputacional y restricciones operativas impuestas por autoridades regulatorias nacionales e internacionales. Para los inversionistas, la presencia de este riesgo puede afectar la confianza en la empresa, comprometer su estabilidad y generar incertidumbre respecto al cumplimiento normativo, lo que podría influir negativamente en el valor de su inversión y en la percepción del mercado sobre la solidez del negocio.

### **2. Riesgo Reputacional**

El riesgo reputacional se refiere a la posibilidad de que eventos negativos afecten la percepción pública de los activos inmobiliarios, impactando su posicionamiento en el mercado, la afluencia de

visitantes y la relación con arrendatarios y socios comerciales. Este riesgo puede derivarse de situaciones como problemas de seguridad, deficiencias en la calidad del servicio, conflictos con proveedores o inquilinos, crisis mediáticas, incumplimiento normativo, o asociación con prácticas comerciales o ambientales cuestionables. Para el Emisor, la materialización de este riesgo puede resultar en una disminución en la ocupación de locales, reducción de ingresos operativos, pérdida de confianza de inversionistas y dificultades para atraer nuevas marcas y clientes. Desde la perspectiva del inversionista, una afectación reputacional significativa puede comprometer la estabilidad financiera del centro comercial, reducir el valor de la inversión y generar incertidumbre sobre su capacidad para sostener una operación competitiva y sostenible en el tiempo.

### **3. Riesgo de fuerza mayor**

El riesgo de fuerza mayor se refiere a la exposición que tiene el emisor a eventos que, por su naturaleza imprevisible e incontrolable, puede afectar significativamente la continuidad operativa, la valorización de los activos inmobiliarios y la generación de flujo de efectivo. Estos eventos incluyen, pero no se limitan a, desastres naturales (terremotos, huracanes, inundaciones), pandemias, conflictos armados, disturbios civiles, actos de terrorismo, y decisiones gubernamentales que implique restricciones de movilidad, expropiaciones o cambios regulatorios abruptos. La ocurrencia de cualquiera de estos eventos podría generar interrupciones en los proyectos inmobiliarios, demoras en la ejecución de contratos, pérdida de valor de los activos, o incluso la imposibilidad de operar en determinadas jurisdicciones. Aunque el emisor puede contar con seguros o planes de contingencia, no existe garantía de que dichos mecanismos cubran la totalidad de los impactos financieros derivados. Por tanto, los inversionistas deben considerar que la materialización de este riesgo podría comprometer la capacidad del emisor para cumplir con sus obligaciones financieras y operativas.

### **4. Compromisos o *Covenants***

El emisor mantiene actualmente un préstamo bancario destinado a la adquisición de activos inmobiliarios, el cual está sujeto a compromisos contractuales que incluyen cláusulas de cumplimiento financiero, restricciones operativas y obligaciones de reporte. La presente emisión contempla expresamente la utilización de los fondos obtenidos para la cancelación total del préstamo vigente, lo que permitirá liberar ciertos compromisos contractuales y mejorar la posición financiera del emisor. No obstante, se prevé que las series subsiguientes, dentro del cupo global autorizado de la emisión, sean utilizadas para financiar nuevas adquisiciones de activos estratégicos, en línea con el plan de expansión del portafolio inmobiliario. Aunque se busca optimizar el uso de recursos propios mediante emisiones de capital, el emisor no descarta la posibilidad de continuar utilizando instrumentos bancarios, tales como préstamos, líneas de crédito o financiamiento estructurado, como parte de su estrategia de crecimiento. Esta coexistencia entre financiamiento vía mercado de valores y obligaciones bancarias requiere una gestión activa de covenants, a fin de evitar conflictos contractuales, preservar la flexibilidad financiera y garantizar el cumplimiento normativo. Por tanto, los inversionistas deben considerar que los compromisos contractuales vigentes y futuros pueden incidir en la capacidad del emisor para ejecutar ciertas decisiones estratégicas, especialmente en escenarios de expansión acelerada o ajustes en la política de financiamiento.

## **5. Riesgo tributario por jurisdicciones**

El emisor, constituido como una entidad de propósito especial (SPV) bajo la legislación panameña, opera en Guatemala a través de una sucursal registrada quien tiene como objeto facturar contratos de arrendamiento de inmuebles adquiridos y un fideicomiso constituido encargado de efectuar el pago de dividendos bajo instrucción de Oakstone Capital, lo que implica una exposición directa al régimen fiscal guatemalteco. Esta situación genera un riesgo tributario relevante, tanto por la complejidad de la normativa aplicable como por la posibilidad de incurrir en sanciones, ajustes retroactivos o controversias fiscales. Asimismo, en caso de que el emisor expanda sus operaciones a otras jurisdicciones, deberá enfrentar regímenes fiscales distintos, algunos basados en renta mundial, lo que podría derivar en doble tributación si no existen tratados vigentes. Por tanto, este riesgo debe ser evaluado integralmente, considerando no solo el cumplimiento local, sino también la planificación fiscal internacional y la gestión de contingencias tributarias.

## **6. Opiniones y dictámenes externos**

La emisión contempla el uso de opiniones, dictámenes y estudios elaborados por terceros independientes, tales como valuadores, auditores, asesores legales, técnicos y fiscales, que sirven como soporte para la toma de decisiones y la evaluación de riesgos. Si bien estos documentos se obtienen de firmas reconocidas y bajo estándares profesionales, su contenido está sujeto a interpretación, supuestos metodológicos y limitaciones inherentes al alcance del análisis. La validez, vigencia o aplicabilidad de dichos dictámenes podría ser cuestionada por autoridades regulatorias, contrapartes o incluso por cambios en las condiciones del mercado. Además, existe el riesgo de que futuras revisiones o actualizaciones de estos informes generen variaciones significativas en la valoración de activos, estimaciones de flujo de efectivo o cumplimiento normativo. Por lo tanto, los inversionistas deben considerar que la dependencia de opiniones externas implica un riesgo adicional, especialmente si dichas opiniones resultan ser incompletas, desactualizadas o no reflejan adecuadamente la realidad operativa del emisor.

## **7. Riesgo por operaciones con partes relacionadas**

Los Activos Relevantes iniciales fueron adquiridos a sociedades vinculadas a Calidad Inmobiliaria, grupo con el que Oakstone Capital mantiene estrechas relaciones de accionistas y administración. Esta circunstancia ya ha sido evaluada en el informe de calificación de riesgo y se encuentra reflejada en los estados financieros auditados. No obstante, el hecho de que los activos provengan de partes relacionadas implica un riesgo de gobierno corporativo, dado que decisiones relevantes podrían verse influenciadas por intereses de dichas vinculadas.

Cabe destacar que el Emisor ha establecido lineamientos específicos en su política de dividendos, en la contratación de servicios de administración de inmuebles y back office, y en la política de desinversión de activos, los cuales buscan reducir la discrecionalidad y alinear la gestión con los intereses de los inversionistas. En particular, se ha previsto que los contratos de servicios se pacten a precios de mercado y que la remuneración consolidada no supere el 12% de los ingresos por arrendamiento. Sin embargo, aun con estas disposiciones, subsiste el riesgo de que las vinculaciones corporativas generen percepciones de falta de independencia en la gestión y que, en escenarios adversos, puedan afectar la eficiencia operativa y los flujos disponibles para dividendos.

## **8. Riesgo por Desconocimiento del Valor de Mercado de los Activos**

La falta de información precisa y actualizada sobre el valor de mercado de los activos puede generar decisiones financieras inadecuadas, afectando la rentabilidad esperada del proyecto. Este riesgo se manifiesta en la posibilidad de sobrevalorar o subvalorar activos, lo que podría distorsionar los estados financieros, comprometer la evaluación de riesgos y afectar la toma de decisiones estratégicas. Además, en escenarios de liquidación o venta, el desconocimiento del valor real podría traducirse en pérdidas significativas.

### **E. Activos fuera de Guatemala**

A esta fecha el Emisor no cuenta con activos fuera de Guatemala, pese a que es una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá.

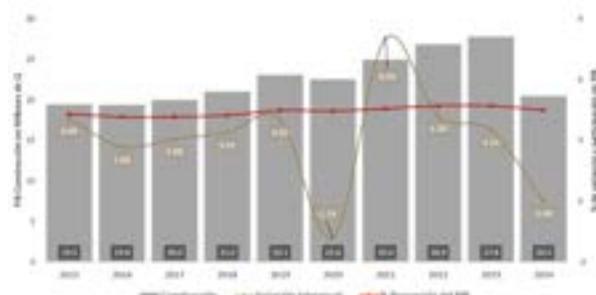
## **OTROS DATOS**

### a) Competitividad del Emisor.

#### **1) Contexto:**

##### **Crecimiento Anual del Sector Construcción:**

Durante la última década, el sector construcción ha registrado un crecimiento sostenido en términos reales, con la excepción del año 2020 debido al impacto de la pandemia por COVID-19. A pesar de esta contracción puntual, el sector se ha consolidado como uno de los pilares más estables y sostenibles de la economía guatemalteca, manteniendo una participación constante que oscila entre el 4 % y el 5 % del Producto Interno Bruto (PIB).



**Fuente:** Departamento de Análisis de Datos de CGC con información del Banco de Guatemala. El eje izquierdo expresa miles de millones de quetzales el Producto Anual del sector construcción en términos reales y el eje de la derecha representa medidas porcentuales.

#### **Nivel de apalancamiento:**

Al 31 de agosto de 2025 Oakstone Capital, S.A. tiene un nivel de apalancamiento de 13.16 veces, sin embargo, una vez se hayan emitido las acciones de la Clase B por \$17,170,000.00 en la Bolsa de Valores Nacional, el nivel de apalancamiento de Oakstone Capital, S.A. se reduciría a 0 pues no habría pasivos.

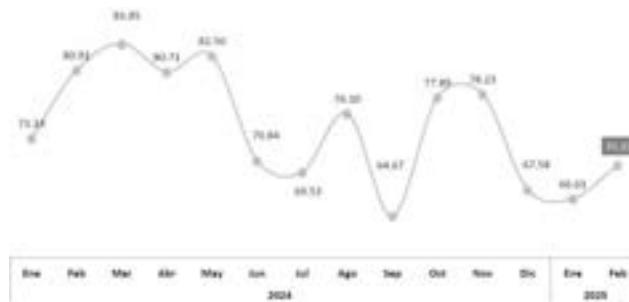
A continuación, se muestra el cálculo del nivel de apalancamiento, con cifras auditadas al 31 de agosto de 2025 y con cifras proyectadas al cierre del año 2025.

Oakstone Capital, S.A.	31/8/2025	31/12/2025 *
Pasivos	\$15,647,500.00	\$0.00
Patrimonio	\$1,189,000.00	\$18,359,000.00
Nivel de apalancamiento	13.16	0.00

\* Proyección después de la emisión de acciones

### Índice de Confianza de la Actividad de la Construcción:

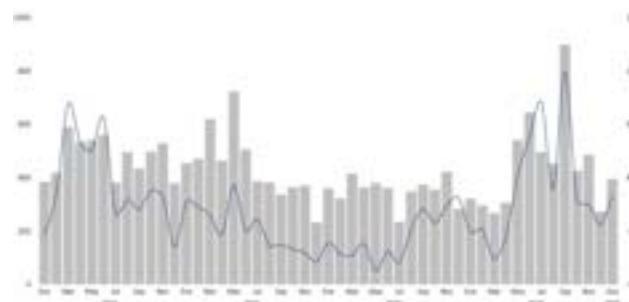
Como se puede observar, este índice presenta un comportamiento cíclico en determinadas temporadas del año. En 2025, comparado con el mismo mes de año 2024, se refleja un decremento de más de 10 puntos en la confianza respecto a las actividades del sector construcción. Por otro lado, se identifica una tendencia al alza para los siguientes meses.



Fuente: Departamento de Análisis de Datos de CGC

### Licencias de Construcción Autorizadas:

En la última década, las licencias de construcción han mostrado una ligera tendencia a la baja, reflejando cambios tanto en la demanda como en la oferta, especialmente en proyectos habitacionales más complejos y mixtos. Aunque en 2024 los trámites se ralentizaron, enero de 2025 marcó un repunte notable, con 397 licencias autorizadas —un aumento del 22.1 % respecto al mismo mes del año anterior y más del 25 % en comparación con diciembre—, lo que señala un arranque sólido y optimista para el sector.

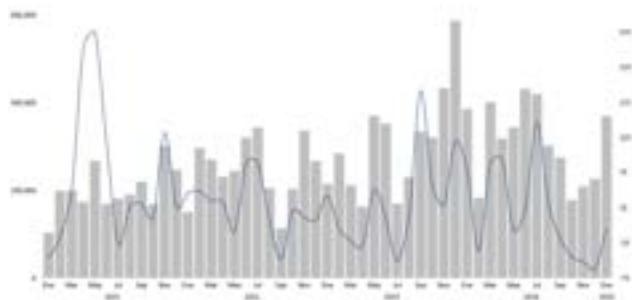


Fuente: Departamento de Análisis de Datos de CGC con información del Banco de Guatemala. Se consideran los datos de los municipios de Guatemala, Mixco, San José Pinula, Santa Catarina Pinula, San Miguel Petapa, Villa Canales y Villa Nueva. El eje izquierdo expresa la cantidad de licencias emitidas por mes y el eje de la derecha expresa la variación interanual.

### Metros Cuadrados de Construcción Autorizadas

Aunque las licencias de construcción han disminuido, los metros cuadrados autorizados muestran una leve tendencia al alza, reflejando nuevas dinámicas del mercado. En el gráfico inferior, en el eje izquierdo se expresa la cantidad de licencias emitidas por mes y el eje de la derecha expresa la variación interanual; en 2023, por ejemplo, se registró la menor cantidad de licencias desde 2016, pero la mayor superficie aprobada. El cierre de 2024 mantiene cifras similares, anticipando un crecimiento inferior al 1 %. En enero de 2025 se observó una leve disminución respecto al mismo

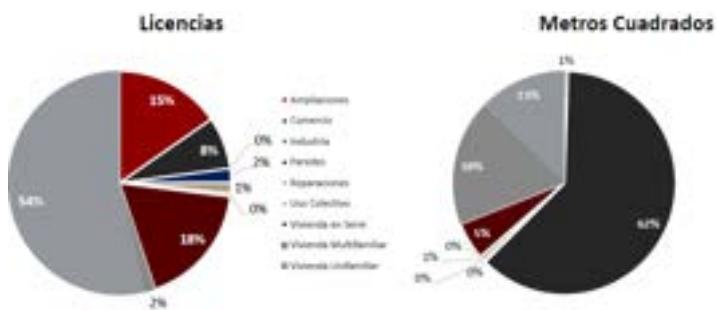
mes de 2024, aunque este último marcó un récord en el período 2021–2025. Estos datos sugieren estabilidad y una base sólida para el desarrollo del sector construcción.



**Fuente:** Se consideran los datos de los municipios de Guatemala, Mixco, San José Pinula, Santa Catarina Pinula, San Miguel Petapa, Villa Canales y Villa Nueva

#### Distribución de licencias y Metros Cuadrados de construcción Autorizados por el Destino del proyecto (Enero 2025):

Durante enero, el 54 % de las licencias de construcción autorizadas correspondieron a vivienda unifamiliar, sumando 213 en total. Al incluir las licencias para vivienda en serie y multifamiliar, el segmento habitacional concentró el 74 % del total de autorizaciones. No obstante, al analizar el área construida, los proyectos con destino comercial representaron la mayor proporción, con un 62 % del total, seguidos por los multifamiliares con un 18 %. En conjunto, los proyectos de vivienda abarcaron el 36 % de los más de 125 mil metros cuadrados autorizados, lo que evidencia una diferencia entre la cantidad de licencias y la magnitud de los desarrollos.



**Fuente:** Departamento de Análisis de Datos de CGC con información del Banco de Guatemala. Se consideran los datos de los municipios de Guatemala, Mixco, San José Pinula, Santa Catarina Pinula, San Miguel Petapa, Villa Canales y Villa Nueva

#### 2) Principales competidores de la sociedad respecto de otras en el mercado nacional.

Oakstone Capital, es una sociedad cuyo objetivo principal es capitalizarse mediante la emisión de Acciones Comunes Clase B, con el propósito de pagar la deuda adquirida por la compra de los Activos Relevantes y, posteriormente, tener la opción de adquirir otros bienes inmuebles dentro del territorio guatemalteco, por medio de la emisión de más acciones Clase B con Derecho a Voto Limitado o un préstamo bancario. En ningún momento se podrá restringir los dividendos de los inversionistas. La intención es generar ingresos sostenibles a lo largo del tiempo, derivados de rentas, ventas y demás actividades relacionadas. La actividad principal de la sociedad consiste en la compra y posterior renta de activos inmobiliarios que cumplan con los criterios establecidos en este prospecto, con el fin de generar utilidades distribuibles entre los tenedores de las Acciones Clase B y Clase C.

El emisor opera dentro del sector de desarrollo inmobiliario; por tanto, su competencia directa corresponde a otras entidades que participan en dicho mercado. Aunque Oakstone Capital S.A., no se clasifica formalmente como una desarrolladora inmobiliaria, su creación responde a una iniciativa estratégica impulsada por Calidad Inmobiliaria, S.A., reconocida empresa del sector de desarrollo inmobiliario. Esta vinculación, aunque no societaria ni subordinada, le permite aprovechar el respaldo técnico, operativo y de experiencia acumulada de Calidad Inmobiliaria. De esta manera, Oakstone Capital S.A., estructura su modelo de negocio sobre las oportunidades identificadas por dicha Sociedad, integrando su conocimiento del mercado, proyectos planificados y visión del desarrollo en el país de Guatemala. A pesar de no formar parte del mismo grupo empresarial, el emisor ha cimentado una relación funcional con Calidad Inmobiliaria, lo que le permite operar con una mayor certidumbre en la selección y adquisición de activos, al tiempo que proyecta una gestión eficiente orientada a generar valor y rendimientos para los tenedores de las Acciones Comunes Clases B con Derecho a Voto Limitado.

A continuación, se presenta una tabla con algunas de las principales empresas del sector de desarrollo inmobiliario

<b>Empresa</b>	<b>Experiencia</b>	<b>Presencia</b>	<b>Desarrollo</b>
<b>COMOSA</b>	1953	Guatemala	Residencial, uso mixto, corporativo
<b>Multi-proyecto</b>	1986	Guatemala	Residencial, corporativo, comercio
<b>Desarrolladora Palo Blanco</b>	1994	Guatemala	Vivienda
<b>Corporación Victoria</b>	1994	Guatemala	Vivienda
<b>Spectrum</b>	1995	Guatemala y Colombia	Comercio, oficinas, viviendas, parques industriales
<b>Hogares ISN</b>	1995	Guatemala, Nicaragua, Panamá	Vivienda
<b>Grupo Rosul</b>	1998	Guatemala	Comercio, oficinas, viviendas, parques industriales
<b>Desarrolladora Bloque</b>	2010	Guatemala	Vivienda

- b) Información sobre la eventual dependencia de cualquier protección gubernamental o legislación

A esta fecha, no existe información sobre una eventual dependencia de cualquier protección gubernamental o legislación que promueva la inversión, que revista una importancia fundamental para la actividad o la rentabilidad del Emisor.

- c) Información sobre la eventual dependencia del emisor respecto de patentes y licencias, o de contratos industriales, comerciales o financieros, o de nuevos procesos de fabricación

A esta fecha, no existe información sobre la eventual dependencia del Emisor respecto de patentes y licencias, o de contratos industriales, comerciales o financieros, o de nuevos procesos de fabricación, que revistan una importancia fundamental para la actividad o la rentabilidad del Emisor.

d) Relaciones con sociedades:

- **Sociedades controlantes:** Son aquellas que ejercen un dominio sobre otras empresas, ya sea por poseer la mayoría de sus acciones, tener poder de decisión en su administración o influir en sus políticas financieras y operativas. En el caso de Oakstone Capital, S.A., no existe una sociedad controladora, la cual ejerce dominio sobre la entidad.
- **Sociedades controladas:** Son las empresas que están bajo el control de una sociedad mayor, ya sea por participación accionaria o por acuerdos estratégicos que les limitan autonomía en la toma de decisiones. En el caso de Oakstone Capital, S.A., no existe una sociedad la cual controle, o alguna en la que sobre el Emisor ejerce dominio.
- **Sociedades vinculadas:** Son aquellas que mantienen una relación económica o jurídica con otra empresa sin que exista un control absoluto. Pueden compartir accionistas, realizar operaciones conjuntas o tener acuerdos estratégicos sin que una dependa completamente de la otra. Si bien el Emisor no está subordinado ni controlado por Calidad Inmobiliaria, ambas empresas mantienen una relación estrecha. Comparten accionistas y colaboradores estratégicos que desempeñan funciones clave en la administración de ambas entidades. Además, se contempla la posibilidad de coordinar esfuerzos conjuntos para impulsar su crecimiento de manera alineada y complementaria.

e) Descripción de Contratos significativos entre el emisor y sus accionistas o entre el emisor y sus controlantes, controladas y vinculadas

El Emisor no mantiene contratos significativos con sus accionistas ni con sociedades controlantes, controladas o vinculadas.

f) Garantías sobre los Activos Relevantes

El banco financista requiere con garantía un Fideicomiso Irrevocable de Administración para la Atención de Obligaciones Financieras y Garantía a ser constituido en Financiera Industrial, Sociedad Anónima, el cual garantizará con todo su patrimonio la obligación crediticia y lo no cubierto será responsabilidad de la Deudora, el cual tendrá como patrimonio:

1. Los bienes inmuebles que conforman el Centro Comercial Plaza Kalú y el Edificio denominado Centro de Negocios Insigne.
2. Los Flujos de Giro Negocio de la Deudora los cuales se componen principalmente por contratos de arrendamiento, ingresos de parqueo, ingresos por publicidad, renta de oficinas entre otros.

El deudor contrató y mantiene una póliza de seguro contra todo riesgo, debidamente endosada a favor del Banco a su entera satisfacción, para los bienes dados en garantía hipotecaria, la cual deberá mantenerse hasta la cancelación del crédito, mediante renovaciones sucesivas de dicha póliza, las que deberán efectuarse con 60 días de anticipación al vencimiento de la póliza.

g) Emisiones anteriores

El Emisor no cuenta con emisiones anteriores o de valores de deuda en circulación.

h) Política de Inversiones.

- i. **Descripción de los activos fijos:** Oakstone Capital, S.A., posee los siguientes activos fijos, clasificados de la siguiente manera:

**Propios:** El Emisor a la fecha de creación del prospecto posee:

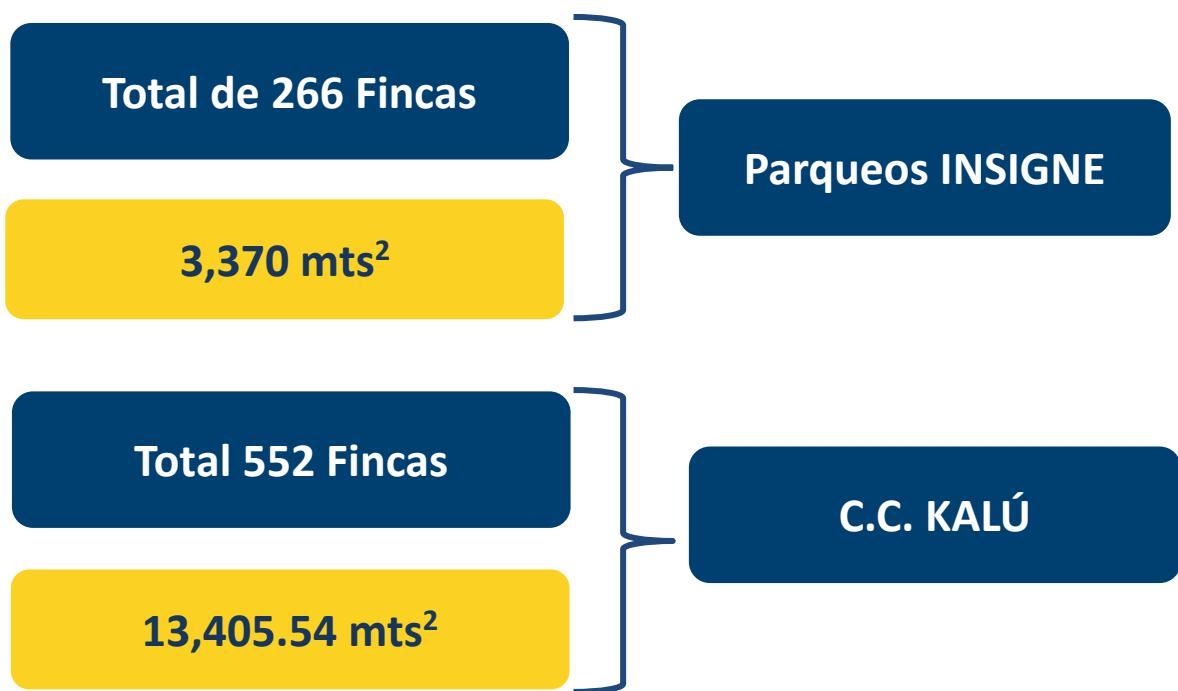
- **Centro Comercial KALÚ:** Recientemente adquirido, destinado a la generación de ingresos a través de alquileres comerciales, parqueos, bodegas y otras actividades relacionadas. Este activo inmobiliario fue adquirido por un saldo total de USD.10,500,000.00 más Impuestos de timbres fiscales.
- **Parqueos de edificio INSIGNE:** Espacios de estacionamiento adquiridos, estratégicamente ubicados para maximizar rentabilidad mediante alquiler o administración directa. Este activo inmobiliario fue adquirido por un saldo total de USD.5,500,000.00 más Impuestos de timbres fiscales.

**Alquilados:** El Emisor a la fecha de creación del prospecto no cuenta con activos utilizados bajo contratos de arrendamiento sin que formen parte del patrimonio de la empresa.

**Con opción de compra:** El Emisor a la fecha de creación del prospecto no cuenta con propiedades que pueden ser adquiridas en el futuro según las condiciones establecidas en los respectivos contratos.

- i. El Emisor no cuenta con inversiones en otras sociedades singulares o que en conjunto dichas inversiones excedan del 5% del capital ajeno o del 10% de los activos del Emisor.
- ii. El Emisor adquirió los Activos Relevantes, mediante un préstamo hipotecario con la entidad financiera Banco Industrial S.A.
- iii. El Emisor no cuenta con inversiones futuras que hayan sido objeto de compromisos en firme.

Oakstone Capital S.A., en un inicio ha adquirido los Activos Relevantes, los cuales se detallan a continuación:



Como se señala en el prospecto informativo, Oakstone Capital, S.A., es un vehículo de propósito especial creado con el objetivo inicial de adquirir los Activos Relevantes, los cuales fueron adquiridos por un valor total de USD 16,364,500.00 (incluyendo impuestos). No obstante, la sociedad mantiene abierta la posibilidad de realizar futuras inversiones en activos inmobiliarios, razón por la cual ha establecido la siguiente política de inversiones. Cabe destacar que el monto total de la primera serie de la emisión está destinado principalmente a cubrir el valor de adquisición de los Activos Relevantes. En caso de que existan excedentes disponibles, estos podrían destinarse a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios.

En caso de no contar con excedentes suficientes, Oakstone Capital, S.A. contempla la posibilidad de realizar futuras emisiones de nuevas series, con el fin de continuar con su estrategia de expansión en el sector inmobiliario. Las políticas de inversión para la adquisición de activos inmobiliarios son la siguiente:

- **Política de Inversión en Inmuebles**

La Sociedad podrá invertir en inmuebles bajo los siguientes parámetros:

<b>Parámetro</b>	<b>Descripción</b>
Tipo de inmuebles	Todo aquel inmueble que produzca rentas en la República de Guatemala.
Zona geográfica	Inmuebles en la República de Guatemala
Sectores de inversión por actividad económica	Comercial, industrial (bodegas, ofibodegas, zonas francas), salud, educación, parques industriales y turismo, todos del sector privado
Generación de flujos de ingreso	Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento, así como de otros ingresos provenientes del giro inmobiliario.
Característica de la inversión	De mediano a largo plazo.
País de ubicación de inmuebles	100% en Guatemala
Condiciones de Inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Estar completamente terminados;</li> <li>ii. Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;</li> <li>iii. Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte de la Sociedad;</li> </ul>

Parámetro	Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> <li>iv. Ser valorados por expertos;</li> <li>v. Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y</li> <li>vi. De origen lícito;</li> <li>vii. Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia a la Sociedad.</li> </ul>
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	<p>La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación con las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas.</p>
	<p>Los inmuebles a ser adquiridos deben tener antigüedades, preferiblemente, inferiores a los 10 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad, sin embargo pueden ser de mayor antigüedad si se demuestra potencial de generar plusvalía y un buen estado de la propiedad. Las propiedades a adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas.</p>
	<p>Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia.</p>
	<p>No se establece un monto mínimo de inversión en edificio o inmueble.</p>
	<p>Debe producir un rendimiento igual o mayor a los que ya se encuentran en la cartera. Sin embargo, la Junta Directiva tiene la potestad de aprobar la adquisición de nuevos inmuebles que generen inicialmente rendimientos inferiores pero que tenga el potencial de generar rendimientos crecientes y mayores hacia futuro.</p>

Cualquier inversión en un inmueble deberá ser previamente analizado por el *Comité de Inversiones* el cual estará integrado por tres directores, incluyendo dos independientes, para su autorización por parte de la Junta Directiva.

El administrador del Inmueble preparará anualmente un informe del estatus de las inversiones en bienes raíces para los Accionistas.

#### ■ **Política de Desinversión (venta de inmuebles)**

La presente política de venta de inmuebles tiene como objetivo regular el proceso de disposición de bienes raíces propiedad de la Sociedad, con el fin de alinear las decisiones de venta con el objeto principal de la Sociedad, que es mantener una cartera de inmuebles en propiedad para obtener ingresos periódicos a través del arrendamiento. La venta de inmuebles podrá ser considerada únicamente cuando los beneficios derivados de la venta sean superiores a los ingresos esperados por rentas periódicas a largo plazo, cuando la rentabilidad del inmueble resulte significativamente inferior a lo esperado, cuando el inmueble haya alcanzado la madurez de su plusvalía o por la disolución de la Sociedad.

La venta de inmuebles propiedad de la Sociedad deberá ser autorizada por la Junta Directiva, bajo las siguientes condiciones y cumpliendo con los requisitos establecidos:

**A. Evaluación estratégica:** La venta de un inmueble será evaluada a fondo desde una perspectiva estratégica, considerando los siguientes factores:

- **Rentabilidad de la propiedad:** Se evaluará si la propiedad en cuestión está generando ingresos recurrentes suficientes y si existe la posibilidad de mejorar la rentabilidad a través de mejoras en la gestión del inmueble.
- **Apreciación del valor del inmueble:** Se considerará si la propiedad ha alcanzado su máximo valor en el mercado y si es probable que continúe apreciándose.
- **Oportunidad de reinversión:** Se valorará si los recursos obtenidos de la venta pueden ser mejor utilizados en la adquisición de otras propiedades con mayor potencial de rentabilidad o crecimiento, o si permiten mejorar la estructura financiera de la Sociedad.

**B. Decisión de venta:** La decisión de vender un inmueble y su precio deberá ser aprobada por con el voto favorable de la mayoría de los Directores que conforman la Junta Directiva y para que pueda conocerse y someterse a votación dicho asunto se requerirá que en la sesión estén presentes todos Directores que conforman la Junta Directiva.

La venta de inmuebles no podrá ser decidida unilateralmente por el administrador sin la debida aprobación de la Junta Directiva.

**C. Valor de mercado y avalúo independiente:** Antes de proceder con la venta de un inmueble, se deberá realizar un valúo independiente para determinar el valor de mercado actual de la propiedad y además deberá realizarse un avalúo financiero. De los dos avalúos se considerará prioritariamente el mayor de los dos.

Estos avalúos deben ser realizados por firmas de valuación física y financiera independientes y con experiencia en el sector inmobiliario. La venta solo podrá realizarse si el precio de venta está alineado con el valor de mercado, o si existen razones claras para vender por debajo de este valor (por ejemplo, condiciones de mercado desfavorables o necesidad urgente de liquidez).

**D. Uso de fondos provenientes de la venta de inmuebles:** En caso de que la venta de un inmueble sea aprobada, los fondos obtenidos deberán ser utilizados para los siguientes fines, en el siguiente orden de prelación:

- **Pago de impuestos.** El uso prioritario de los fondos provenientes de la venta será para el pago de deuda de carácter tributario.
- **Prepago de créditos del inmueble a vender:** Despues de cumplir con el pago de impuestos, de los fondos restantes de la venta se privilegiará la reducción de la deuda existente de la Sociedad, particularmente mediante el prepago de créditos o préstamos relacionados al inmueble vendido, con el objetivo de reducir los costos financieros derivados de los intereses y mejorar la salud financiera a largo plazo. En el caso que el inmueble a vender ya no tenga deuda asociada, la Junta Directiva

podrá tomar la decisión de prepagar aquellos créditos o líneas de financiamiento con tasas de interés más altas o que representen una carga significativa sobre los flujos de efectivo de la empresa.

- **Reinversión en nuevas adquisiciones:** Despues de cumplir con el prepago de la deuda del inmueble vendido, la Junta Directiva podrá tomar la decisión de utilizar los fondos restantes para la adquisición de nuevos inmuebles que ofrezcan un mayor potencial de generación de ingresos recurrentes o que mejoren la cartera de activos de la Sociedad. Esta adquisición debería hacerse no más de seis meses después de vendido el inmueble, evitando tener los fondos inmovilizados y sin generar rendimientos, este plazo podrá ser ampliado por resolución motivada por la Junta Directiva.
- **Mejora de la estructura financiera:** En situaciones excepcionales, los fondos también podrán destinarse para reforzar la estructura financiera de la Sociedad, por ejemplo, para financiar proyectos estratégicos que aumenten la competitividad o fortalezcan las operaciones en el largo plazo.
- **Distribución de dividendos:** la Junta Directiva podrá tomar la determinación de distribuir dividendos con las ganancias, si las hay, de la venta del inmueble.
- **Pago de la inversión de Accionistas Comunes Clase C:** Si no existiera la posibilidad de una inversión que mantenga la rentabilidad de la cartera, la Junta Directiva podrá tomar la determinación de utilizar los fondos para prepagar el capital de la inversión realizada por los Accionistas Comunes Clase C en forma proporcional.

**E. Excepciones y situaciones especiales:** En casos excepcionales, la venta de un inmueble puede ser autorizada incluso si no cumple con todos los criterios establecidos, siempre que la decisión sea respaldada por la Junta Especial de Accionistas. Estas situaciones pueden incluir:

- **Necesidad de liquidez urgente:** Si la Sociedad se encuentra en una situación de necesidad de liquidez por razones imprevistas (por ejemplo: crisis financiera, deudas urgentes, etc.), la venta de inmuebles podría considerarse para asegurar la viabilidad operativa a corto plazo.
- **Reestructuración de activos:** En el caso de una reestructuración de la cartera de bienes raíces, la Sociedad podrá vender propiedades que no encajen en su estrategia a largo plazo, siempre que se obtengan fondos que permitan fortalecer su modelo de negocio principal.

#### ▪ **Política de endeudamiento**

El Emisor, previa autorización de la Junta Directiva, podrá adquirir financiamiento con instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en Guatemala, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución extranjera, o con otras entidades aprobadas por la Junta Directiva, con sujeción a los siguientes parámetros:

- A. Objetivos de la adquisición de financiamiento:** La adquisición de financiamiento por parte de la Sociedad tendrá como finalidad:
- a. El financiamiento para la adquisición de inmuebles, hasta por un monto máximo del 75% del valor de adquisición; o
  - b. Sustitución de pasivos financieros existentes.
- B. Límite de financiamiento:** La Sociedad podrá adquirir deuda, pudiendo contabilizar en sus libros un monto máximo al equivalente al 50.00% del valor de sus activos al cierre del mes inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje de financiamiento requieren de autorización de la Junta Directiva conforme lo establecido en el Pacto Social. Este porcentaje no aplica al financiamiento para la adquisición de los inmuebles iniciales ubicado en KALÚ e Insigne.
- C. Garantías:** La Junta Directiva podrá autorizar dar en garantía los activos de la Sociedad. No se podrán garantizar obligaciones de terceros.

#### i. Política de inversión

La Sociedad podrá invertir en inmuebles bajo los siguientes parámetros:

Parámetro	Descripción
Tipo de inmuebles	Todo aquel inmueble que produzca rentas en la República de Guatemala.
Zona geográfica	Inmuebles en la República de Guatemala
Sectores de inversión por actividad económica	Comercial, industrial (bodegas, ofibodegas, zonas francas), salud, educación, parques industriales y turismo, todos del sector privado
Generación de flujos de ingreso	Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento, así como de otros ingresos provenientes del giro inmobiliario.
Característica de la inversión	De mediano a largo plazo.
País de ubicación de inmuebles	100% en Guatemala
Condiciones de Inmuebles	<ol style="list-style-type: none"> <li>Estar completamente terminados;</li> <li>Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;</li> <li>Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte de la Sociedad;</li> </ol>

Parámetro	Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> <li>iv. Ser valorados por expertos;</li> <li>v. Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y</li> <li>vi. De origen lícito;</li> <li>vii. Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia a la Sociedad.</li> </ul>
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	<p>La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación con las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas.</p>
	<p>Los inmuebles a ser adquiridos deben tener antigüedades, preferiblemente, inferiores a los 10 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad, sin embargo pueden ser de mayor antigüedad si se demuestra potencial de generar plusvalía y un buen estado de la propiedad. Las propiedades a adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas.</p>
	<p>Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia.</p>
	<p>No se establece un monto mínimo de inversión en edificio o inmueble.</p>
	<p>Debe producir un rendimiento igual o mayor a los que ya se encuentran en la cartera. Sin embargo, la Junta Directiva tiene la potestad de aprobar la adquisición de nuevos inmuebles que generen inicialmente rendimientos inferiores pero que tenga el potencial de generar rendimientos crecientes y mayores hacia futuro.</p>

Cualquier inversión en un inmueble deberá ser previamente analizado por el *Comité de Inversiones* el cual estará integrado por tres directores, incluyendo dos independientes, para su autorización por parte de la Junta Directiva.

El administrador del Inmueble preparará anualmente un informe del estatus de las inversiones en bienes raíces para los Accionistas.

## ii. Pago de dividendos o distribuciones a los accionistas

**Determinación del monto a distribuir:** al cierre de cada trimestre, la Junta Directiva de OC deberá distribuir como dividendos todas las utilidades acumuladas por la entidad, a los tenedores de las Acciones comunes Clase B y los tenedores de las Acciones comunes Clase C de acuerdo con los fondos disponibles en exceso del 0.25% del valor contable del patrimonio. Además, la distribución de dividendos se podrá realizar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo; o ii) Se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los acreedores financieros.

iii. Política de evaluación y compensación de los administradores:

La Junta Directiva tendrá la facultad de nombrar a quien realizará los servicios de soporte administrativo de la Sociedad y al administrador de los inmuebles, servicios que podrán ser desarrollados por cualquier empresa que forme parte del grupo empresarial de los Accionistas Comunes Clase A. Por ello, la remuneración será evaluada conforme a los siguientes parámetros:

- a) Las remuneraciones a la administradora de los inmuebles y quien preste los servicios de soporte administrativo de la Sociedad deben ajustarse a precios de mercado.
- b) Las remuneraciones que en conjunto reciban quien preste servicios de soporte administrativo de la Sociedad y el administrador de los inmuebles no pueden exceder del 12.0% sobre los ingresos por arrendamiento de los inmuebles calculado mensualmente.
- c) Las remuneraciones al administrador de los inmuebles podrán ser de naturaleza mixta, considerando una parte fija y otra variable que tome en cuenta los ingresos por arrendamiento, la ocupación y la administración de los costos siempre y cuando no exceda lo establecido en el inciso b) anterior.
- d) Los incrementos en las remuneraciones al administrador de los inmuebles y a quien preste los servicios de soporte administrativo deben ser aprobadas por la Junta Directiva.

El cumplimiento de las políticas y los parámetros antes listados será revisado por la Junta Directiva. Cualquier modificación a la política deberá ser previamente aprobada por la Junta Directiva conforme lo establecido en el Pacto Social.

La decisión de modificación a la remuneración y/o condiciones de contratación del administrador del inmueble y de los servicios de soporte administrativo de la Sociedad, deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Directores que conforman la Junta Directiva y para que puedan conocerse y someterse a votación dichos asuntos se requerirá que en la sesión estén presentes todos Directores que conforman la Junta Directiva.

i) Perspectivas de la sociedad

Se adjunta como Anexo al presente Prospecto el "flujo de caja" de Oakstone Capital, proyectado a 10 años, el cual fue preparado por el Emisor con base en supuestos que se presentan con el único propósito de ilustración para el Inversionista, por lo que dichas proyecciones no constituyen una aseveración en firme sobre la evolución futura determinada.

Junto a las proyecciones, se incluyen los supuestos sobre el Proyecto, tanto para la fase de levantamiento de capital, como para la fase de operación y maduración del mismo.

j) Proyectos de expansión y desarrollo, en un período de tres a cinco años.

Para los próximos cinco años, Oakstone Capital no contempla algún proyecto específico expansión o de desarrollo específico. No obstante, si las circunstancias lo requieren, el Emisor podrá evaluar invertir en distintos inmuebles ya sea para ampliar sus activos actuales o diversificar sus operaciones conforme a lo establecido en las políticas anexas a su acta constitutiva.

k) Acuerdos, condicionantes o covenants

El Emisor se encuentra obligado a cumplir con los contratos suscritos en el marco de esta emisión, asegurando el apego a los términos pactados con inversionistas, entidades financieras y otros actores relevantes. En caso de existir acuerdos específicos que requieran la ejecución de

determinadas acciones, estas serán gestionadas conforme a las disposiciones establecidas en los documentos contractuales y normativos aplicables.

Sin embargo, para esta emisión, el Emisor no está sujeto a acuerdos, condicionantes o covenants que restrinjan su capacidad para contraer obligaciones, incluyendo aquellas relacionadas con su política de endeudamiento, inversión, pago de dividendos, disolución de la sociedad, venta de activos o modificaciones contractuales. No obstante, cualquier decisión futura en estos ámbitos deberá alinearse con las políticas internas y los lineamientos establecidos por la Junta Directiva.

- I) Acuerdos o covenants por el que el Emisor quede obligado a efectuar determinadas acciones, incluyendo aquellas relacionadas con el apego a contratos

La sociedad establece criterios específicos para la adquisición y venta de inmuebles, los cuales deben cumplir con lineamientos estratégicos aprobados por la Junta Directiva y el Comité de Inversiones. Estas políticas pueden influir en la capacidad de la sociedad para contraer nuevas obligaciones, modificar su portafolio de inversión o disponer de activos. Asimismo, El Emisor ha contraído un préstamo con Banco Industrial S.A., el cual establece ciertos compromisos financieros y restricciones. Estas condiciones pueden afectar la política de inversión y financiamiento de la Sociedad, conforme a los términos pactados con la entidad bancaria.

A continuación, se listan las obligaciones contraídas por Oakstone Capital, S.A., por la contratación por crédito bancario:

- 1- La Deudora (Oakstone Capital, S.A.), presentó Estudio de Factibilidad financiera completo y debidamente firmado.
- 2- La Deudora deberá presentar Avalúo actualizado de los bienes a ser transmitidos al Fideicomiso cada 3 años y si la categoría de crédito es distinta de “A” o “B”, de forma anual, presentándose con al menos 90 días antes de la fecha de su vencimiento, realizado por una empresa valuadora autorizada por el Consejo de Administración de Banco Industrial, S.A.
- 3- En caso de que la Deudora no cumpla con las condiciones descritas en el numeral anterior, el Banco podrá gestionar por cuenta del cliente su actualización con los Valuadores autorizados con cargo al cliente de todos los costos y gastos relacionados (en concepto de otros gastos o lo que aplique).
- 4- La Deudora deberá presentar de forma anual o cuando el crédito sea sujeto de refinanciación o reestructuración, un informe del grado de cumplimiento del Estudio de Factibilidad, el cual deberá ser realizado por profesionales especializados y deberá ser firmado por el Representante Legal de la persona jurídica o natural que elaboró dicho Estudio, con información que permita sustentar el nivel de avance respecto al nivel estimado en el referido estudio y su impacto en los flujos de fondos proyectados.
- 5- El deudor se compromete a contratar y mantener póliza de seguro contra todo riesgo, debidamente endosada a favor del Banco a su entera satisfacción, para los bienes dados en garantía hipotecaria, la cual deberá mantenerse hasta la cancelación del crédito, mediante renovaciones sucesivas de dicha póliza, las que deberán efectuarse con 60 días de anticipación al vencimiento de la póliza.

m) Limitaciones previas

Oakstone Capital, mantiene obligaciones vigentes únicamente con Banco Industrial, S.A., quien financió la adquisición de los inmuebles que conforman parte del activo de la Sociedad. Fuera de este compromiso, la entidad no está sujeta a limitaciones adquiridas con otras instituciones.

## Características de la emisión

### 1. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN

- a) Denominación de la emisión y clave de cotización:

La presente emisión de acciones será denominada "**ACCIONES COMUNES CLASE B CON DERECHO A VOTO LIMITADO OAKSTONE DÓLARES 1**" con clave de cotización "**ACCBOAKSTONE\$1**".

- b) Clase de valor ofrecido:

Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado pertenecen a la clase de valores de renta variable y representativos de capital, específicamente dentro de la categoría de acciones ordinarias según la legislación panameña. Estas acciones otorgan a sus titulares derechos económicos sobre la Sociedad. Sin embargo, se diferencian por conferir derechos políticos restringidos, limitando el alcance o la frecuencia del ejercicio del voto en asambleas generales, de conformidad a lo establecido en el pacto social y a la legislación panameña.

- c) Forma de circulación y negociación secundaria

Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado estarán representadas mediante uno o varios macrotítulos físicos, firmados por el Presidente y Secretario de la Junta Directiva, y su forma de circulación o transmisión será nominativa, sin necesidad de autorización previa. La operación será reflejada en los sistemas y registros de Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima, entidad depositaria de los valores. La Sociedad considerará como accionista al inscrito como tal en el registro electrónico de la entidad de custodia en la que se encuentren depositadas las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado para su circulación. Dichos macrotítulos serán depositados a través del Agente Oferente, en adelante también se podrá denominar como el "Agente de Bolsa Depositante", utilizando los servicios de Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima bajo la figura legal del Contrato de Depósito Colectivo. A través de dicha figura legal, los macrotítulos se dividirán luego en registros electrónicos denominados "partes alícuotas" que se asignarán por medio del Agente de Bolsa Depositante a cada titular en la proporción respectiva y en virtud de los endosos, registros de endoso y transferencia que hayan operado y los cuales podrán ser negociados de la misma forma como se pudiera hacer con un título físico, de acuerdo con los sistemas y registros empleados por Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima. Los valores relacionados a esta emisión se colocarán, circularán y se negociarán en Oferta Pública bursátil en Guatemala, a través de Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima, por lo que la misma se sujetará a la Ley del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala y adicionalmente a lo establecido en los reglamentos y normativas de Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima y Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima. Para tal efecto, la Sociedad designa a la entidad Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima y al Agente Oferente, miembro de Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima, para actuar como depositario, y aceptando desde ya la reglamentación vigente y futura que Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima y Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima tengan al respecto, incluyendo las normas técnicas y operativas para la debida utilización de los sistemas que se implementen, en especial, pero no limitado, a que las obligaciones que incorporen los valores se pagarán al Agente de Bolsa Depositante encargado a través de Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima. La transferencia de los valores previamente relacionados no estará sujeta a ninguna aprobación previa por parte de ningún órgano de la Sociedad y, por lo tanto, se podrá

disponer de ellos libremente en Mercado Secundario. Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado se transferirán de un tenedor a otro mediante el proceso establecido por Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima.

d) Cantidad de Acciones ofrecidas

La Oferta Pública bursátil contempla una emisión de hasta CINCUENTA MIL (50,000) Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado.

e) Valor nominal

Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado no contaran con un valor nominal<sup>7</sup>. El valor de adquisición es aquel al que los inversionistas adquieren las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado en Mercado Primario o en Mercado Secundario.

f) Descripción del precio de suscripción

El precio de Suscripción por cada Acción Común Clase B con Derecho a Voto Limitado será determinado de conformidad con la definición del “Normativo de Procedimientos para la Oferta Pública bursátil de Acciones y otros Valores de participación Mediante la construcción del Libro de Ofertas y Proceso de Adjudicación a través de Bolsa de Valores Nacional, S.A.”, es decir, será determinado por el órgano competente del Emisor, conforme a lo indicado en el Aviso de Oferta Pública bursátil, teniendo en cuenta los resultados obtenidos en el proceso de Construcción de Libro de Ofertas. Dicho precio podrá variar en el futuro, para las futuras series que se determinen emitir.

g) Cantidad mínima de acciones a demandar

Para la colocación bursátil de los Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, la cantidad mínima de valores a demandar por postura en mercado primario, a través del mecanismo que determine Bolsa de Valores Nacional, S.A, será el establecido en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

h) Otras definiciones

A la fecha de la creación del prospecto no se cuentan con definiciones adicionales a las descritas en el prospecto.

i) Derecho de suscripción preferencial

Ningún accionista de acciones comunes clase B tiene o ha tenido derechos preferentes de suscripción.

---

<sup>7</sup> De acuerdo con la legislación panameña y el pacto social de Oakstone Capital, S.A., esta puede emitir acciones sin valor nominal. El artículo 22 de la Ley de Sociedades Anónimas de Panamá Ley No. 32 regula que: "*Las sociedades anónimas podrán crear y emitir acciones sin valor nominal, siempre que en el pacto social se haga constar (...).*" Asimismo, el pacto social de Oakstone Capital, S.A. contenido en escritura número 1,024 autorizada en Panamá por la Notaria Luz Gabriela Parillon Vargas, Notaria Pública Octava del Circuito de Panamá, el 3 de abril de 2025, (corregida mediante Escritura Pública No. 1,612 de 22 de mayo de 2025, otorgada en la Notaría Pública Octava del Circuito Notarial de Panamá), establece en su cláusula tercera (Capital) que: "**TERCERA: (Capital)**. El capital social estará representado por **CINCUENTA Y DOS MIL DIEZ (52,010) acciones sin valor nominal**, divididas de la siguiente manera:(...)".

j) Cesión del derecho de suscripción preferencial

Por la naturaleza de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, las mismas no cuentan con derecho de suscripción preferente ni derecho de tanteo para adquirir acciones de las Sociedad.

k) Derechos de los tenedores de las acciones

Los tenedores de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, sin importar la serie a la que pertenezcan sus Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, solo tendrán derecho de voz y voto en las Juntas Especiales de Accionistas; y no tendrán derecho de voz ni voto en las Juntas Generales de Accionistas. Por consiguiente, solo será necesario convocar a los Accionistas Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado a las Juntas Especiales de Accionistas que celebre la Sociedad, de tiempo en tiempo, y de conformidad con lo establecido en la Cláusula **DUODÉCIMA** (Junta Directiva) del Pacto Social. Todos los Accionistas Comunes Clase B tendrán derecho a recibir dividendos por sus Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, de conformidad con lo que establezca, de tiempo en tiempo, la Junta Directiva de la Sociedad respecto de la distribución de utilidades conforme lo establecido en la Cláusula **DÉCIMA QUINTA** (Políticas Económicas, Financieras y de inversión) del Pacto Social. Asimismo, todos los Accionistas Comunes Clase B tendrán derecho a recibir cualquier otro tipo de distribuciones que realice la Sociedad de tiempo en tiempo. Todas las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, sin importar a la serie a la que pertenezcan, tendrán la misma preferencia para la distribución de dividendos o cualquier otra distribución que realice la Sociedad, las que se pagarán pari passu entre todos los tenedores de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado y de Acciones Comunes Clase C.

l) Descripción de los Derechos vinculados a los valores:

Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado únicamente tienen el derecho de voto limitado a los asuntos que conforme el Pacto Social de la Sociedad deben ser sometidos a decisión y aprobación de las Juntas Especiales de Accionistas. En las Juntas Especiales de Accionistas se conocen y resuelven con exclusividad los siguientes asuntos: i) cualquier modificación de los derechos, preferencias, privilegios, limitaciones y/o que modifique las características de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, (ii) cualquier modificación del Pacto Social que implique modificar cualquiera de las políticas establecidas en la Cláusula **DÉCIMA QUINTA** (Políticas Económicas, Financieras y de inversión), (iii) cualquier modificación respecto de la cantidad de directores y características y/o requisitos que deben cumplir los directores de la Sociedad; y/o (iv) cualquier modificación de las mayorías requeridas para la aprobación de asuntos competencia de la Junta Directiva de la Sociedad. Para celebrar Juntas Especiales de Accionistas se requerirá la presencia de por lo menos: (i) la mayoría de las Acciones Comunes Clase A emitidas y en circulación de la Sociedad; más, (ii) la mayoría de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado emitidas y en circulación de la Sociedad. Toda resolución de la Junta Especial de Accionistas deberá ser aprobada con por lo menos el voto de: (i) la mayoría de las Acciones Comunes Clase A emitidas y en circulación de la Sociedad; más, (ii) la mayoría de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado emitidas y en circulación de la Sociedad. Todos los Accionistas Comunes Clase B tendrán derecho a recibir dividendos por sus Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, de conformidad con lo que establezca, de tiempo en tiempo, la Junta Directiva de la Sociedad respecto de la distribución de utilidades conforme lo establecido en el Pacto Social. Asimismo, todos los Accionistas Comunes Clase B tendrán derecho a recibir cualquier otro tipo de

distribuciones que realice la Sociedad de tiempo en tiempo. Todas las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, sin importar a la serie a la que pertenezcan, tendrán la misma preferencia para la distribución de dividendos o cualquier otra distribución que realice la Sociedad, las que se pagarán pari passu entre todos los tenedores de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado y de Acciones Comunes Clase C.

m) Derecho de suscripción y/o compra preferencial (derecho de tanteo):

Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado no otorgarán derecho preferencial para la suscripción de acciones de cualquier clase de la Sociedad, sujetas o no a Oferta Pública.

n) Obligaciones de los tenedores de las acciones

La presente emisión no contiene obligaciones de cumplimiento particulares por parte de los accionistas.

o) De las acciones

La negociación mediante Oferta Pública bursátil descrita en el prospecto correspondiente a las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado emitidas por Oakstone Capital, S.A. luego de que la Oferta pública bursátil de las mismas haya quedado debidamente inscrita tanto en la Bolsa de Valores Nacional, S.A. como en el Registro del Mercado de Valores y mercancías, ambas entidades de Guatemala.

p) Descripción del rendimiento esperado

Si bien se entiende que las acciones representan títulos de capital de rendimiento variable, cuyo retorno depende de la generación de utilidades provenientes de los activos inmobiliarios, a continuación, se presenta una proyección del rendimiento bruto estimado que dichos activos podrían generar.



Los rendimientos brutos esperados por parte de Oakstone Capital, S.A. son calculados con la utilidad neta, de conformidad con el anexo 4

q) Descripción de la fecha de cierre del libro de ofertas

La Oferta Pública bursátil de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado de Oakstone Capital, S.A. será colocada mediante la construcción de libro de ofertas el cual se cerrará de acuerdo con lo que se indique en el formulario de creación de Aviso de Oferta Pública respectivo para cada Serie de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado.

r) Fecha de adjudicación

Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado descritas en este proceso serán adjudicadas conforme lo que se indique en el formulario de creación de Aviso de Oferta Pública respectivo para cada serie, luego del proceso de construcción del libro de ofertas correspondiente.

s) Fecha de emisión a favor del adquirente

La fecha de emisión de cada serie de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado que sea emitida por Oakstone Capital, S.A. en mercado primario será la indicada en el formulario de creación de Aviso de Oferta Pública respectiva.

t) Inscripción de las acciones

El Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. autorizó la inscripción para la cotización de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado emitidas por Oakstone Capital, S.A. el veintiséis (26) de septiembre del 2025 y ratificó la misma el doce (12) de diciembre del 2025. La presente Oferta Pública bursátil quedo inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías bajo la Resolución número RMVM-1242/2025 con fecha jueves, 18 de diciembre de 2025, bajo el código 01210100302660001.

u) Destino de los fondos

Los fondos obtenidos de la colocación de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado de la presente emisión serán utilizados por la Sociedad priorizando el siguiente orden:

- 1° El pago de obligaciones tributarias.
- 2° El pago de costos y gastos adeudados a terceros proveedores de la colocación y constitución de la Sociedad y/o creación del fideicomiso.
- 3° El pago para redimir las Acciones Comunes Clase C emitidas en colocación privada.
- 4° Prepagos voluntarios a favor de los acreedores financieros de la Sociedad.
- 5° El pago de saldos adeudados al vendedor de los inmuebles que adquiera la Sociedad.
- 6° Cualquier pago que sea autorizado por la Junta Directiva, que se relacione con la contratación de cualquier proveedor de servicios administrativos para los Activos de la Sociedad o lo descrito en el Pacto Social del Emisor.

v) Descripción de los medios para formular la oferta

La oferta de cada serie de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado se formulará y será divulgada por el Agente Oferente mediante el formulario de creación de Aviso de Oferta Pública

correspondiente; dicho Aviso de Oferta Pública será enviado por la Bolsa de Valores Nacional, S.A. a través del informe diario de operaciones comunicado a los Agentes de Bolsa inscritos en la Bolsa de Valores Nacional, S.A., a través de los correos específicos que la Bolsa de Valores Nacional, S.A. envía para el efecto y a través de la página de internet de la Bolsa de Valores Nacional, S.A., esto de conformidad con lo establecido en el “Normativo de Procedimientos para la Oferta Pública bursátil de Acciones y otros Valores de participación Mediante la construcción del Libro de Ofertas y Proceso de Adjudicación a través de Bolsa de Valores Nacional, S.A.”

w) Denominación y Domicilio del Agente de Bolsa

La entidad Mercado de Transacciones, S.A. es una sociedad constituida de conformidad con la legislación de Guatemala, debidamente registrada como Agente de Bolsa ante el Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala y es miembro y fundador de Bolsa de Valores Nacional, S.A. Tiene su domicilio legal en la República de Guatemala, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Centro Financiero, Vía 5 5-34 Zona 4 Torre 3 noveno nivel.

x) Aspectos impositivos generales de las acciones

Los aspectos impositivos que afectan a los valores pueden modificarse debido a cambios en la legislación, sin que ello implique responsabilidad alguna para el Emisor. Los dividendos distribuidos a personas residentes fiscales en Guatemala se consideran una renta de capital y están sujetos a una tasa del 5%, conforme al artículo 93 de la Ley de Actualización Tributaria.

Los aspectos impositivos generales aplicables a las acciones pueden variar según la legislación vigente. Por ello, se recomienda que cada inversionista consulte con su asesor fiscal para obtener información final y definitiva, adecuada a su situación particular. En todo caso, se recomienda ver el riesgo denominado “Riesgo tributario por jurisdicción” contenido en el inciso “D. Otros factores de riesgo”.

y) Entidad depositaria a cargo y central de custodia

Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria de los valores relacionados a esta Oferta Pública bursátil, bajo la figura del depósito colectivo de valores y, en consecuencia, la encargada de procesar los pagos por concepto de derechos patrimoniales, una vez reciba los fondos, a través del Agente Depositante, por parte de la Sociedad. Por lo tanto, los dividendos provenientes de la Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado se pagarán al Agente Depositante a través de Central de Valores Nacional, S.A. Para dicho efecto la Sociedad deberá proveer los fondos necesarios para ello, así como instruir a Central de Valores Nacional, S.A. a través del Agente Depositante y del sistema sobre los agentes a quienes corresponden dichos pagos. La Sociedad designará al Agente Oferente y por medio de este también a Central de Valores Nacional, S.A. para actuar como depositante, aceptando desde ya la reglamentación, vigente y futura, que Central de Valores Nacional, S.A. y Bolsa de Valores Nacional, S.A. tengan al respecto, así como las normas técnicas y operativas para la debida utilización de los sistemas electrónicos que se implementen.

Por lo tanto, las obligaciones que incorporen los valores se pagarán a los Agentes de Bolsa colocadores a través de Central de Valores Nacional, S.A. reiterando que, para dicho efecto, la Sociedad, a través del Agente Depositante, debe proveer los fondos necesarios para los respectivos pagos de dividendos, según corresponda, así como instruir a Central de Valores Nacional, S.A. a través del sistema sobre a quienes corresponde dichos pagos.

Es importante hacer notar que Central de Valores Nacional, S.A., en su calidad de persona obligada ante la Intendencia de Verificación Especial (IVE), contará con la información exigida por dicha entidad para efectos del control y prevención del Lavado de Dinero y otros Activos, relativa al Agente Suscriptor y Administrador.

z) Obligaciones de la emisora de las acciones

La Sociedad se compromete a realizar el pago de los dividendos de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado correspondientes a la presente Oferta Pública bursátil, de forma trimestral, conforme a lo establecido en el Pacto Social, siempre que haya utilidades.

aa) Proceso requerido para cambiar los derechos asociados a las acciones preferenciales

La presente emisión no contempla derechos asociados a acciones preferenciales.

bb) Convocatorias a las asambleas ordinarias y extraordinarias de accionistas

Oakstone Capital, S.A. es una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá y su pacto social contempla las siguientes condiciones para las convocatorias a las asambleas:

**“Citación de las Juntas Generales de Accionistas y de las Juntas Especiales de Accionistas:** Todas las reuniones de las Juntas de Accionistas y las Juntas Especiales de Accionistas se convocarán exclusivamente por la Junta Directiva. Todas las convocatorias se enviarán por correo electrónico a la dirección que tenga registrada cada uno de los Accionistas ante la Sociedad y deberán contener al menos la siguiente información:

- a. Nombre de la Sociedad;
- b. Lugar fecha y hora en donde se celebrará la reunión, y la información necesaria para el caso en que se pueda participar utilizando cualquier método de comunicación a distancia;
- c. Indicación de si se trata de Junta General de Accionistas o Junta Especial de Accionistas;  
y
- d. Agenda a tratar.

La convocatoria se deberá enviar con una anticipación no menor a quince (15) días calendario de la fecha en que se fuera a celebrar la reunión.

Se tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones realizadas en cumplimiento de estos requisitos, sin necesitar confirmación de entrega, confirmación de recibido o verificación de la correcta funcionalidad del correo electrónico que la Sociedad tenga registrado en sus libros o base de datos (incluyendo, sin limitación, que el correo sea retenido o bloqueado por cualquier servidor, red, equipo o sistema, o que haya sido calificado como no deseado, spam, basura, inexistente, dañado, peligroso o similar), a menos que el Accionista le haya notificado por escrito el cambio con al menos quince (15) días calendario de anticipación a la fecha de cualquier notificación que se haga.

Parágrafo: Serán válidos los acuerdos tomados en cualquier reunión de la Junta General de Accionistas, aunque la convocatoria no se haya efectuado en la forma antes prevista, siempre que en dicha reunión estén presentes o debidamente representados todos los Accionistas Comunes Clase A y estos renuncien a su derecho de convocatoria previa, o cuando, estando presentes o debidamente representados el número de ellos necesario para constituir quórum, todos los Accionistas Comunes Clase A ausentes, renuncien al derecho de convocatoria previa.”

cc) Cláusulas estatutarias o acuerdos entre accionistas que limiten o restrinjan a la administración de la compañía o a sus accionistas

El pacto social del Emisor establece en su cláusula duodécima (Junta Directiva), que “la Junta Directiva constará de un mínimo de cinco (5) o un máximo de siete (7) miembros, siempre debiendo tener un número impar de miembros, que ostentarán sus respectivos cargos por periodos indefinidos, o hasta tanto sean removidos de conformidad con lo establecido en [dicha] Cláusula **DUODÉCIMA**. Los tenedores de las Acciones Comunes Clase A tendrán derecho exclusivo a elegir la totalidad de los miembros de la Junta Directiva de la Sociedad, sujeto al cumplimiento de las siguientes reglas:

- (i) Cuando la Junta Directiva este conformada por cinco (5) miembros, al menos tres (3) de los miembros deberá cumplir con el perfil para ser considerados como “Directores Independientes” (según se define más adelante); y,
- (ii) Cuando la Junta Directiva este conformada por siete (7) miembros, al menos cuatro (4) de los miembros deberá cumplir con el perfil para ser considerados como “Directores Independientes”.”

dd) Restricciones para la negociación

Tal como se establece en la portada de este Prospecto, las Acciones Comunes Clase B aquí ofrecidas quedan restringidas a ser negociadas en Bolsa de Valores Nacional, S.A. de forma exclusiva siempre y cuando el Agente Suscriptor, el Emisor o la Oferta Pública bursátil se encuentre activa o vigente. Asimismo, la transmisión de las partes alícuotas del macrotítulo que las representa colectivamente queda sujeta a las normas y procedimientos de Central de Valores Nacional, S.A.

ee) Casos especiales de restricción para la tenencia y/o transferencia de acciones

No existen restricciones legales ni estatutarias que limiten la tenencia o transferencia de las acciones Clase B objeto de la presente emisión. En particular, no se han establecido prohibiciones ni condiciones especiales relacionadas con la adquisición, transmisión o tenencia de un porcentaje accionario específico que requiera autorización. Por tanto, las acciones podrán ser libremente negociadas en los mercados primario y secundario, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala.

ff) Existencia de fideicomisos en los que se limiten los derechos corporativos que confieren las acciones

La sociedad no contempla la existencia de fideicomisos que limiten los derechos corporativos de los accionistas. Esto significa que los derechos que confieren las acciones —como el voto y la participación en utilidades— se mantendrán intactos y sin restricciones. No obstante, con el fin de fortalecer la transparencia financiera y ofrecer mayor respaldo a los accionistas, todos los pagos que deba realizar la sociedad se efectuarán a través de un **Fideicomiso de Garantía, Administración, Recaudo y Pago**. Este instrumento servirá como mecanismo operativo para centralizar y administrar los ingresos derivados de los cánones de arrendamiento y otros flujos generados por los inmuebles de la sociedad.

Actualmente, el contrato de dicho fideicomiso se establecen las reglas bajo las cuales el fiduciario gestionará estos recursos, incluyendo:

- **Depósito directo:** de los ingresos en las cuentas del fideicomiso, conforme a instrucciones comunicadas a los clientes.
  - **Implementación de políticas de liquidez:** que requerirán mantener al menos el 0.25% del patrimonio en activos líquidos a corto plazo.
  - **Política de inversión conservadora:** limitando la exposición a títulos valores y depósitos bancarios al 20% del activo total, con restricciones adicionales según el tipo de emisor, emisión o instrumento.
- Este fideicomiso tiene como objetivo principal garantizar una gestión prudente de los recursos, alineada con los intereses de los accionistas y las mejores prácticas financieras.

gg) Valor en libros de la acción, antes y después de la colocación

Debido a que las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado de la presente Oferta Pública bursátil no tiene valor nominal, el valor en libros de dicha Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, será el precio de suscripción de estas (de conformidad con la definición del Normativo para la Construcción de libro de ofertas).

hh) Histórico de la cotización promedio y volumen transado de las acciones de la emisora, en caso aplicare

Debido a que el Emisor es una sociedad creada el 3 de abril de 2025, a esta fecha no cuenta con un histórico de la cotización promedio y volumen transado de las acciones.

ii) Dividendo y períodos de acumulación del mismo

Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado objeto de la presente emisión otorgan a sus tenedores el derecho de recibir la distribución de dividendos que declare la Junta General de Accionistas, conforme a los resultados financieros de la Sociedad y a lo establecido en el Pacto Social. Los dividendos se acumularán de manera trimestral, en función del cierre de cada trimestre. En caso de que la Junta Especial de Accionistas (en la que participan los Accionistas Comunes Clase B) resuelva no distribuir utilidades, el derecho a percibir las utilidades no pagadas en dicho periodo se acumulará para que sea pagado en el periodo subsiguiente. No habrá preferencia entre el pago de dividendos a los titulares de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado o a los tenedores de las Acciones Comunes Clase C. El dividendo será pagado a las personas que aparezcan inscritas como titulares de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado en el registro electrónico de la entidad de custodia en la que se encuentren depositados para su circulación. Cabe mencionar que los titulares de las Acciones comunes Clase A no otorgan derechos económicos a sus tenedores. Los dividendos a las acciones comunes son acumulativos, no garantizados, no compuestos y serán decretados a partir de las utilidades decretadas por el Emisor.

El pago de los dividendos, según corresponda en cada momento, será realizado por el Agente de Bolsa Depositante y por los Agentes de Bolsa Colocadores en caso de una Red de Colocación, a través de Central de Valores Nacional, S.A., siempre y cuando se hayan recibido los fondos respectivos por parte del Emisor, por medio de:

- a. La emisión de cheques individuales para cada Inversionista;
- b. La programación de transferencias bancarias a las cuentas de los Inversionistas según mecanismos disponibles para tales efectos; o
- c. Acreditación de conformidad con lo acordado entre el Agente de Bolsa Depositante y los Agentes de Bolsa Colocadores.

El Emisor deberá acreditar los fondos con tres (3) días hábiles de anticipación al pago de los dividendos. Una vez acreditados los fondos en Central de Valores Nacional, S.A. ésta transferirá los fondos a las cuentas que el Agente de Bolsa Depositante o a los Agentes de Bolsa Colocadores designen para tal efecto, realizándose los pagos correspondientes.

Nota:

- i. Si el Emisor no transfiere los fondos a tiempo al Agente de Bolsa Depositante, los Inversionistas no podrán reclamar a dichos Agentes el pago de dividendos correspondientes.
  - ii. Si por alguna razón los fondos no pueden ser pagados al Inversionista por el Agente de Bolsa Depositante o por los Agentes de Bolsa Colocadores, debido a causas ajenas al Emisor y a los Agentes, estos fondos serán retenidos sin generar intereses a favor del Inversionista desde la fecha señalada para su cobro hasta que se cumpla el plazo de prescripción.
- jj) Fecha aproximada del primer pago de dividendos de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado de la presente Oferta Pública bursátil

El pago de dividendos para los tenedores de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado se realizará de acuerdo con lo que se indique en el formulario de creación de Aviso de Oferta Pública.

kk) Periodicidad y forma de pago del dividendo

De conformidad a la Política de Distribución de dividendos:

- a. Periodicidad de Distribución: La Sociedad distribuirá dividendos trimestralmente, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga, se establezcan restricciones a la distribución de dividendos o se pueda llegar a incumplir un compromiso o condición financiera establecidas en el mismo;
- b. Pago de los Dividendos: La Junta Directiva de la Sociedad deberá informar al fiduciario del fideicomiso de garantía, administración, recaudo y pago denominado FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA LA ATENCIÓN DE OBLIGACIONES FINANCIERAS Y GARANTÍA OAKSTONE CAPITAL, del monto a distribuir para realizar el pago a los Accionistas Comunes Clase B y Accionistas Comunes Clase C, para lo cual contará con tres días hábiles antes de la fecha de pago.

ll) Mecanismos que se establecerán para dar atención e información a los inversionistas

Con el fin de garantizar una comunicación transparente, oportuna y eficaz, el Emisor implementará los siguientes mecanismos específicos para la atención e información a los inversionistas:

- Mercado de Transacciones Edificio Centro Financiero Vía 5 5-34 Zona 4 Centro Financiero Torre 3 nivel 9, Ciudad de Guatemala, Guatemala,
- Correo electrónico: mtsa@bi.com.gt
- Línea telefónica directa: 24203000 Ext. 35630 - 35631
- Página web: [www.corporacionbi.com/gt/mt/](http://www.corporacionbi.com/gt/mt/)

En caso de Redes de Colocación, los Inversionistas serán atendidos por los Agentes de Bolsa que formen parte de esta.

A través de estos canales los inversionistas podrán realizar consultas, solicitar información relevante y recibir asistencia en relación con la presente emisión.

Asimismo, se habilitará un espacio en el sitio web del emisor donde se publicará información actualizada sobre el desempeño de los valores emitidos, así como hechos relevantes y documentos financieros.

Adicionalmente, el emisor se compromete a atender los requerimientos de información que formulen las autoridades regulatorias y el mercado, conforme a la normativa aplicable.

mm) Reserva para asegurar el pago de la totalidad o parte del dividendo

En relación con la presente emisión, no se contempla la constitución de una reserva específica destinada a asegurar el pago total o parcial de dividendos. El pago de dividendos estará sujeto a la existencia de utilidades distribuibles y a la correspondiente aprobación por parte de la Junta Directiva, tal como se indica en la Cláusula Cuarta (Derechos y Restricciones de las Acciones) del Pacto Social. Por tanto, no existe garantía alguna de pago de dividendos ni mecanismos de aseguramiento especiales para dicho fin. No obstante lo anterior, se contempla que con los flujos operativos de los inmuebles y cualquier otro, el Fiduciario del fideicomiso de garantía, administración, recaudo y pago deberá realizar todo pago en el siguiente orden:

- 1º El pago de los gastos y honorarios del Fideicomiso.
- 2º El pago de obligaciones tributarias.
- 3º Servicio de la deuda o deudas vigentes en caso hubieren.
- 4º Pagos al administrador de los inmuebles (property manager).
- 5º Pagos al proveedor de servicios de soporte administrativo a la Sociedad.
- 6º El pago de costos y gastos adeudados a otros proveedores de servicios por parte del Fideicomiso y de la Sociedad, incluyendo dietas, honorarios o cualquier otro emolumento de los miembros de la Junta Directiva de la Sociedad.
- 7º Constitución de reservas, en caso de ser necesario.
- 8º El pago de dividendos o cualquier otro tipo de distribución a los Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado y Acciones Comunes Clase C.

nn) Recompra de Acciones

La Sociedad podría participar en la compra de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado sin necesidad de reducir el capital social y en tal caso, pasarán a figurar como acciones de tesorería. Esto no implica un derecho o garantía de recompra.

oo) Calificación de riesgo

El Emisor contrató los servicios de Zumma Ratings Guatemala, S.A., calificadora de riesgo inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías para poder operar como tal. En virtud de tal disposición, se adjunta a este Prospecto el Informe de Calificación, documento emitido que otorga al Emisor una calificación A+.gt y, a la emisión de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado una calificación de Nivel 2.gt, ambas con perspectiva "Estable"<sup>8</sup> con información financiera

---

<sup>8</sup> Significado de calificación:

Categoría AA:

Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (GT) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado guatemalteco. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si corresponda, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B.

Para efectos de la calificación, es importante tomar en cuenta los siguientes aspectos:

y cualitativa sobre los activos relevantes que serán adquiridos por el Emisor, el modelo financiero de Oakstone Capital, S.A., así como información financiera adicional de las sociedades vendedoras de los activos relevantes, correspondiente a estados financieros no auditados de 2022, 2023 y 2024 proporcionada por Ricorp Corporación Financiera.

## 2. CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA, DE LA COLOCACIÓN Y DE LA NEGOCIACIÓN

### a) Descripción de las resoluciones y autorizaciones relacionadas (Emisor, BVN, RMVym)

La presente emisión quedó autorizada por la Junta Directiva, en sesión celebrada con carácter de totalitaria, de fecha seis (6) de Octubre de 2025 (en adelante referida como la “Junta Directiva”) en la cual se determinaron cada una de las características de los valores a emitir.

La celebración del contrato de Suscripción de Valores entre el Emisor y Agente Suscriptor fue realizada con fecha 15 de julio del 2025.

La presente Oferta Pública bursátil fue autorizada para su cotización en bolsa por el Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. con fecha veintiséis (26) de septiembre del 2025 y ratifico la misma el doce (12) de diciembre del 2025, e inscrita ante el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el jueves, 18 de diciembre de 2025, bajo el código 01210100302660001.

### b) Vigencia de la autorización de la oferta

El plazo de colocación en Mercado Primario será el máximo permitido por los reglamentos de Bolsa de Valores Nacional, S.A., contados a partir de la fecha de inscripción de la Oferta Pública bursátil en el Sistema de Automatización Registral del Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala, por su parte, para la negociación de los valores en Mercado Secundario mediante Oferta Pública bursátil será indefinido ya que las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado no tienen una fecha o plazo de finalización.

### c) Vigencia del período de construcción del libro de ofertas y plazo de suscripción

El plazo para la suscripción por parte de los inversionistas de cada serie de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado que se emita y la construcción del Libro de Oferta de esta, será el que se indique en el formulario de creación de Aviso de Oferta Pública respectivo.

### d) Descripción del procedimiento de colocación de la emisión

Los procesos de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación de los valores se realizarán de conformidad con el “Normativo de Procedimientos para la Oferta Pública bursátil de Acciones y otros Valores de participación Mediante la construcción del Libro de Ofertas y Proceso de Adjudicación a través de Bolsa de Valores Nacional, S.A.”

---

Las calificaciones en escala nacional son una medida de calidad crediticia de las entidades relativa a la calificación del "mejor" riesgo crediticio de un país. Por lo tanto, las calificaciones nacionales no son comparables internacionalmente.

La calificación otorgada es una opinión y no una recomendación para comprar, vender o mantener determinado título, ni un aval o garantía de la emisión o del Emisor. La calificación otorgada es sólo para el mercado local, por lo que no es equivalente a la de los mercados internacionales. En el caso de Zumma Ratings Guatemala, S.A., para efectos de diferenciar las calificaciones locales de las internacionales, se ha agregado un subíndice a la escala de calificación local que, para el caso de Guatemala es GT

En cuanto al proceso de solicitud detalles de la cantidad mínima o máxima a solicitar y el momento del desembolso, momentos para la presentación de las demandas, fechas de avisos de oferta pública y de su publicación y fecha de cierre del libro, se darán a conocer en los respectivos formularios de creación de Aviso de Oferta Pública para cada una de las series.

De ser necesario, la Oferta Pública de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado podrá ser homologada para su colocación y/o negociación en otras jurisdicciones distintas a la de Guatemala.

El proceso, en todo caso, queda sujeto a que se cumpla con los siguientes requerimientos mínimos para el número de inversionistas totales, sea antes o después de la colocación:

- i. Para acciones preferentes: 100 inversionistas
- ii. Para acciones comunes: 100 inversionistas
- iii. Para acciones de sociedades de inversión: 35 inversionistas

De ser el caso, cuando un emisor de acciones estime no poder alcanzar el número de inversionistas requerido, podrá presentar una solicitud para tal efecto ante el Comité de Emisiones, pudiendo luego dicho Comité contar con la flexibilidad de aprobarlo e informar el caso al Consejo de Administración de la Bolsa.

e) Forma y plazo de pago de las acciones ofrecidas

El pago de valor de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado será realizado por el Agente de Bolsa Depositante al Emisor de conformidad con la fecha de liquidación establecida en el AOP.

f) Descripción de prima en colocación de acciones

Las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado se podrán colocar en Mercado Primario, a través de Oferta Pública bursátil, a un precio superior al precio pactado entre la Sociedad y el Agente suscriptor, según lo estipule el Agente Oferente y se indique en el formulario de creación de Aviso de Oferta Pública correspondiente.

g) Información adicional sobre las acciones

No hay derecho u obligaciones para los tenedores de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado adicionales a las ya mencionadas en los incisos anteriores.

h) Comisiones y gastos conexos

Por las negociaciones en Mercado Primario y/o Secundario, el Agente de Bolsa correspondiente podrá aplicar al Inversionista una comisión de corretaje, ya sea sobre el valor total que invierta/desinvierta o sobre el precio al que compre/venda.

i) Metodología de valoración

Las **Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado** tendrán un **Precio de Suscripción<sup>9</sup>**, definido conforme al *Normativo para la Construcción del Libro de Ofertas*. Este precio servirá como referencia para evaluar el desempeño, establecer comparaciones y presentar informes a los inversionistas. Para su valoración, se considerarán los siguientes criterios aplicables a las **Acciones de Oakstone Capital, S.A.**:

- Valor presente: el valor presente de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado es el valor actual de los flujos futuros descontados a cierta tasa.
- Valor de adquisición: el valor de adquisición es el valor al que los Inversionistas adquieren las **Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado** en el Mercado Primario o Mercado Secundario. Este valor podría incluir comisiones, gastos, entre otros.
- Valor de mercado: es el valor al que compradores y vendedores están dispuestos a negociar en Bolsa de Valores Nacional, S.A. las **Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado de Oakstone Capital, S.A.**

j) Acciones no suscritas

En virtud del contrato de suscripción de valores firmado entre Mercado de Transacciones S.A. y Oakstone Capital, S.A. no existirán acciones no suscritas.

k) Colocación y contrato de suscripción de valores

Oakstone Capital, S.A. y Mercado de Transacciones, S.A. firmarán un contrato de suscripción de valores (conforme la figura tipificada en la Ley de Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala) para la colocación de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado mediante oferta Pública bursátil. Por cada serie de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado se firmará un anexo en el cual se determinará la cantidad de acciones por serie a emitir y su correspondiente precio. El Agente Oferente será el encargado de la gestión para la colocación bursátil de la presente emisión en Guatemala.

La Sociedad asume la responsabilidad de presentar y proporcionar a Bolsa de Valores Nacional, S.A. y el Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala la documentación e información de mantenimiento legalmente requerida para mantener vigente la emisión para su cotización de bolsa, de todo lo cual (sin perjuicio de dicha responsabilidad) se ocupará operativamente el Agente Oferente en cumplimiento de la responsabilidad que ha asumido la Sociedad.

Asimismo, la colocación de las Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado podrá ser realizada por el Agente Oferente, ya sea por sí mismo o con la colaboración de otros agentes de bolsa utilizando el mecanismo de redes de colocación, en cuyo caso el Agente Líder será Mercado de Transacciones, S.A., y de ser el caso, la formación de redes de colocación será informada en el medio respectivo en el que se informe al mercado sobre la oferta.

La administración y depósito de los valores, así como la información que esta genere será llevada de forma separada y con total confidencialidad por el Agente Depositante y/o cada uno de los Agentes de Bolsa colocadores, en caso de redes de colocación, siendo estos responsables del

---

<sup>9</sup> El “Precio de Suscripción” de las acciones a que se refiere la operativa de subasta holandesa de Bolsa de Valores Nacional, S.A. no se relaciona con el contrato de suscripción entre el Agente Suscriptor Oferente y el Emisor, siendo figuras de naturaleza jurídica distinta.

manejo y actualización de la información de cada Inversionista. Se exceptúa aquella información que se deba compartir, por requerimiento de un ente supervisor o autoridad competente.

## **Información sobre la evolución reciente y perspectivas del emisor**

Debido a que Oakstone Capital, S.A. es una sociedad creada el 3 de abril de 2025, constituida con el propósito de capitalizarse por medio de la emisión de Acciones para poder realizar adquisiciones de activos inmobiliarios, no presenta datos financieros históricos sobre ingresos, gastos o utilidades.

## **Información financiera**

### **a. Estados financieros auditados**

Oakstone Capital, S.A. es una entidad que se constituyó el 03 de abril de 2025 en la República de Panamá con el propósito de capitalizarse, por medio de la emisión de Acciones Comunes clase B con Voto Limitado para poder realizar adquisiciones de Activos inmobiliarios, establecidos dentro del territorio de Guatemala. Esto con el fin de poder captar el flujo de ingresos que dichos activos inmobiliarios generen al paso del tiempo a través de rentas, ventas y otras actividades relacionadas. Es por esto el Emisor cuenta únicamente con estados financieros auditados de apertura al 31 de agosto de 2025 y no con resultados auditados de los últimos tres ejercicios. Más adelante, se incluye toda la información financiera relevante de Oakstone Capital, S.A.

### **b. Situación Fiscal**

Oakstone Capital a la fecha de la presente emisión no cuenta con alguna contingencia como pasivos contingentes, reparos fiscales importantes y/o materiales que pudieran afectar la situación financiera de la compañía.

### **c. Opinión del auditor Externo**

Los Estados Financieros de apertura han sido auditados por la firma Parker Randall Guatemala; firma de auditoría externa independiente contratada por el Emisor, y quien ha emitido opinión sobre los Estados Financieros al 31 de agosto de 2025, la cual se adjunta al presente Prospecto.

### **d. Estados financieros internos**

Dado que Oakstone Capital, S.A. es una sociedad constituida el 03 de abril de 2025 e inscrita con fecha 11 de abril de 2025, no presenta estados financieros internos a la fecha en la que se inscribe esta emisión.

### **e. Perspectivas.**

En la sección de Anexos del presente prospecto informativo se adjuntan las proyecciones financieras del Emisor para los siguientes diez años. Estas proyecciones financieras han sido preparadas bajo

supuestos que el Emisor considera prudentes y en ningún momento constituyen aseveración en firme, garantía del resultado o rendimientos que se pueda generar en un futuro.

**f. Otra información financiera**

Al momento de inscripción de esta Oferta Pública bursátil, no se cuenta con información auditada de los últimos tres ejercicios, únicamente con Estados Financieros auditados de apertura con fecha 31 de agosto de 2025. Debido a que la Sociedad no cuenta con un ejercicio fiscal completo, no es posible presentar indicadores financieros.

**g. Información sobre el auditor externo**

Aunque los Estados Financieros de Apertura que acompañan este prospecto fueron emitidos por la firma Parker Randall Guatemala, la firma Urbach Hacker Young (UHY PÉREZ & CO.), ha sido contratada como firma de auditoría externa independiente del Emisor para los ejercicios subsecuentes, tiene sus oficinas ubicadas en la 2 Calle 24-00 Z.15 Edificio Domani Ciudad de Guatemala, Guatemala.

**h. Índices financieros de rentabilidad**

Al momento de inscripción de esta Oferta Pública bursátil, no se cuenta con información auditada de los últimos tres ejercicios, únicamente con Estados Financieros iniciales con fecha 31 de agosto de 2025, razón por la cual la entidad no presenta indicadores financieros.

**i. Información de sociedades donde se tiene inversión.**

A la fecha, no existen sociedades en las que el Emisor tenga una participación relevante en la valoración de su patrimonio, de su situación financiera o de sus resultados. El Emisor no tiene directa o indirectamente una participación de carácter permanente o equivalente por lo menos al 20% del capital propio o que contribuya al menos en un 20% al resultado neto del Emisor.

**j. Informe del órgano de administración**

Oakstone Capital, S.A. por ser una sociedad inscrita el 11 de abril de 2025 en la República de Panamá, no ha elaborado todavía informe anual del órgano directivo; no obstante, durante el plazo de la emisión se elaborará anualmente un Informe al Órgano de Administración sobre la administración de la presente Oferta Pública Bursátil de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado.

## **Consideraciones finales**

Este Prospecto puede ser consultado en la página web del Registro del Mercado de Valores y Mercancías y de Bolsa de Valores Nacional, S.A., y en las oficinas de los Agentes Administradores. La actualización a la información del Prospecto será incorporada por actualizaciones anuales durante la vigencia de la Oferta Pública bursátil y de forma mensual e informarán los hechos

relevantes del Emisor, en ambos casos podrá consultarse dicha información en el sitio web de Bolsa de Valores Nacional, S.A.



[www.rmvn.gob.gt/](http://www.rmvn.gob.gt/)



[www.bvlnsa.com.gt/](http://www.bvlnsa.com.gt/)



[www.corporacionbi.com/gt/mt/](http://www.corporacionbi.com/gt/mt/)

## **Responsabilidades**

06/10/2025

Señores Inversionistas:

En nombre de Oakstone Capital, S.A., en su calidad de emisor de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado declaro y certifico que los datos son conformes con los registros que correspondan y con la información disponible a la fecha, así como que no hay omisiones que incidan en la integridad de la información contenida y que la emisión no infringe ninguna de las disposiciones, reglamentos o leyes de la República de Guatemala y que fueren aplicables.

Expresamos nuestro compromiso de mantener informados a los inversionistas y a las autoridades competentes sobre cualquier hecho relevante que pueda afectar la emisión objeto del presente prospecto.

Atentamente,



Mark Oliver Leonewens Escobar  
Presidente y Representante Legal  
Oakstone Capital, S.A.

## Anexos

### Anexo 1:

PARQUEOS INSIGNE		
DESCRIPCIÓN	FINCAS	MTS2
PLANTA BAJA Y LOBBY	51	647.5
SÓTANO 1	53	672.5
SOTANO2	53	672.5
SÓTANO 3	54	680
SÓTANO4	55	697.5
<b>TOTAL PARQUEOS INSIGNE</b>	<b>266</b>	<b>3370</b>
C.C. KALÚ		
DESCRIPCIÓN	FINCA	MTS 2
PARQUEOS	485	6498.47
COMERCIOS	19	1489.11
POLÍGONOS	7	2587.22
RESTAURANTES	13	1899.74
KIOSKOS	6	125.85
BODEGAS	22	805.15
<b>TOTAL C.C. KALÚ</b>	<b>421</b>	<b>11768.04</b>

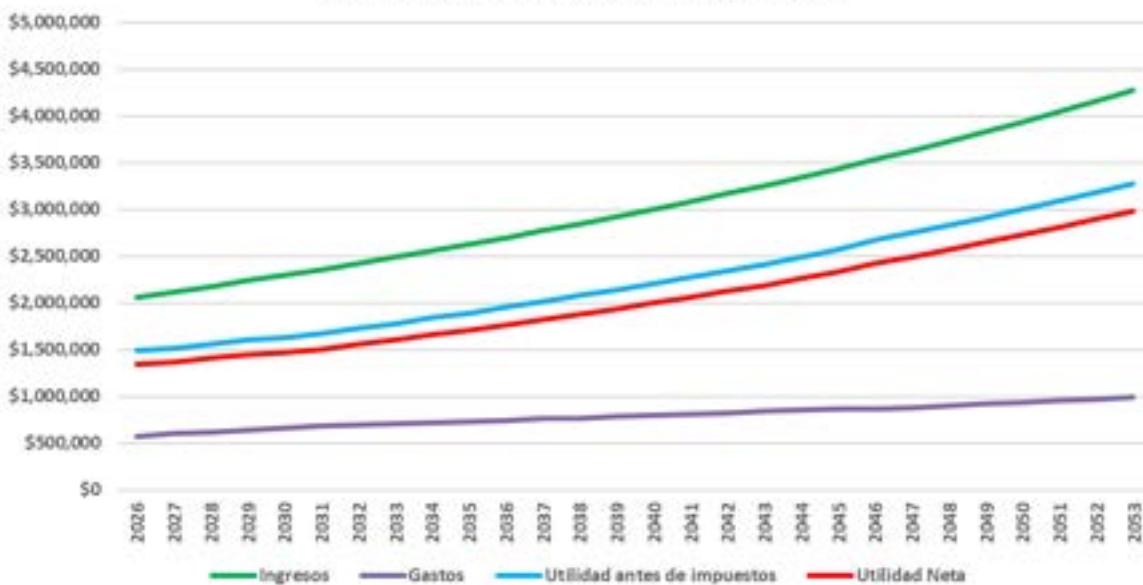
### Anexo 2:



Los rendimientos brutos esperados por parte de Oakstone Capital, S.A. son calculados con la utilidad neta, de conformidad con el anexo 4.

### Anexo 3:

#### Ingresos, gastos y utilidades proyectadas



Los ingresos de Oakstone Capital, S.A., provienen del arrendamiento de los inmuebles para locales comerciales, restaurantes, bodegas, espacios para quioscos, espacios para publicidad y los ingresos por estacionamiento de visitas y de estacionamientos con arrendamiento fijo. Dado que los inmuebles tienen una ocupación superior al 95%, el incremento anual en los ingresos proviene principalmente del aumento en el canon de arrendamiento que en promedio es de aproximadamente 3% anual.

Los gastos de la sociedad consisten en los honorarios para la administración de los inmuebles, las cuotas de mantenimiento del régimen de condominio en que se encuentran los inmuebles, los gastos relacionados a la administración y operatividad del vehículo de inversión y los impuestos a los bienes raíces

### Proyecciones financieras:

### Anexo 4: Estado de resultados

Año Estado de Resultados	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>INGRESOS</b>											
Ingreso por alquileres Kalú	\$184,991	\$754,055	\$776,062	\$798,728	\$822,071	\$846,114	\$870,877	\$896,382	\$922,650	\$949,706	\$977,574
Ingresos por parques Kalú	\$138,033	\$563,173	\$574,437	\$585,926	\$597,644	\$609,597	\$621,789	\$634,225	\$646,909	\$659,847	\$673,044
Otros Ingresos Kalú	\$11,466	\$47,241	\$48,658	\$50,118	\$51,622	\$53,170	\$54,765	\$56,408	\$58,101	\$59,844	\$61,639
Ingresos parqueo INSIGNE	\$170,090	\$700,771	\$721,794	\$743,448	\$765,751	\$788,724	\$812,385	\$836,757	\$861,859	\$887,715	\$914,347
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>\$504,580</b>	<b>\$2,065,240</b>	<b>\$2,120,951</b>	<b>\$2,178,219</b>	<b>\$2,237,088</b>	<b>\$2,297,605</b>	<b>\$2,359,816</b>	<b>\$2,423,771</b>	<b>\$2,489,520</b>	<b>\$2,557,113</b>	<b>\$2,626,603</b>
<b>GASTOS</b>											
Gastos de Administración y Ventas Kalú	(\$73,015)	(\$297,107)	(\$303,190)	(\$309,443)	(\$315,869)	(\$322,473)	(\$329,261)	(\$336,239)	(\$343,410)	(\$350,781)	(\$358,358)
Gastos de Administración INSIGNE	(\$32,479)	(\$131,823)	(\$133,776)	(\$135,777)	(\$137,830)	(\$163,595)	(\$166,462)	(\$169,405)	(\$172,426)	(\$175,527)	(\$178,712)
Gastos operativos de la Sociedad	(\$8,736)	(\$123,001)	(\$152,542)	(\$149,361)	(\$162,604)	(\$159,494)	(\$172,811)	(\$169,139)	(\$175,507)	(\$171,916)	(\$178,368)
Gastos Financieros	(\$145,008)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>(\$279,419)</b>	<b>(\$554,930)</b>	<b>(\$589,508)</b>	<b>(\$594,582)</b>	<b>(\$616,302)</b>	<b>(\$645,563)</b>	<b>(\$668,534)</b>	<b>(\$674,782)</b>	<b>(\$691,343)</b>	<b>(\$698,225)</b>	<b>(\$715,437)</b>
Utilidades antes de Impuestos	\$225,162	\$1,513,310	\$1,531,443	\$1,583,637	\$1,620,786	\$1,652,042	\$1,691,282	\$1,748,989	\$1,798,177	\$1,858,888	\$1,911,166
Impuesto sobre la Renta	(\$35,321)	(\$144,567)	(\$148,467)	(\$152,475)	(\$156,596)	(\$160,832)	(\$165,187)	(\$169,664)	(\$174,266)	(\$178,998)	(\$183,862)
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$189,841</b>	<b>\$1,368,744</b>	<b>\$1,382,976</b>	<b>\$1,431,162</b>	<b>\$1,464,190</b>	<b>\$1,491,210</b>	<b>\$1,526,095</b>	<b>\$1,579,325</b>	<b>\$1,623,910</b>	<b>\$1,679,890</b>	<b>\$1,727,304</b>

## Anexo 5: Balance general

Año	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Balance General</b>											
<b>Activo</b>											
Efectivo y equivalentes	\$207,978	\$433,309	\$583,167	\$614,101	\$584,021	\$542,972	\$496,017	\$459,301	\$411,520	\$372,645	\$331,984
IVA por cobrar	\$415,158	\$233,561	\$49,788	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
CAPEX	\$8,391	\$42,688	\$77,889	\$114,019	\$151,108	\$204,257	\$258,804	\$314,782	\$372,230	\$431,189	\$491,700
Propiedad de inversión	\$16,364,500	\$16,364,500	\$16,364,500	\$16,364,500	\$16,364,500	\$16,364,500	\$16,364,500	\$16,364,500	\$16,364,500	\$16,364,500	\$16,364,500
Otros activos	\$509,986	\$509,986	\$509,986	\$509,986	\$509,986	\$509,986	\$509,986	\$509,986	\$509,986	\$509,986	\$509,986
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$17,506,013</b>	<b>\$17,584,044</b>	<b>\$17,585,329</b>	<b>\$17,602,606</b>	<b>\$17,609,611</b>	<b>\$17,621,715</b>	<b>\$17,629,306</b>	<b>\$17,648,569</b>	<b>\$17,658,236</b>	<b>\$17,678,320</b>	<b>\$17,698,171</b>
<b>Pasivo</b>											
Depósitos en garantía	\$61,797	\$63,600	\$65,457	\$67,370	\$69,339	\$71,368	\$73,457	\$75,609	\$77,826	\$80,109	\$82,460
Cuentas por pagar	\$74,375	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$136,172</b>	<b>\$63,600</b>	<b>\$65,457</b>	<b>\$67,370</b>	<b>\$69,339</b>	<b>\$71,368</b>	<b>\$73,457</b>	<b>\$75,609</b>	<b>\$77,826</b>	<b>\$80,109</b>	<b>\$82,460</b>
<b>Patrimonio</b>											
Capital social Clase A	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000
Capital social Clase B	\$17,170,000	\$17,170,500	\$17,170,500	\$17,170,500	\$17,170,500	\$17,170,500	\$17,170,500	\$17,170,500	\$17,170,500	\$17,170,500	\$17,170,500
Excedentes acumulados	\$189,841	\$339,943	\$339,372	\$354,737	\$359,771	\$369,847	\$375,349	\$392,460	\$399,911	\$417,712	\$435,211
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$17,369,841</b>	<b>\$17,520,443</b>	<b>\$17,519,872</b>	<b>\$17,535,237</b>	<b>\$17,540,271</b>	<b>\$17,550,347</b>	<b>\$17,555,849</b>	<b>\$17,572,960</b>	<b>\$17,580,411</b>	<b>\$17,598,212</b>	<b>\$17,615,711</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$17,506,013</b>	<b>\$17,584,044</b>	<b>\$17,585,329</b>	<b>\$17,602,606</b>	<b>\$17,609,611</b>	<b>\$17,621,715</b>	<b>\$17,629,306</b>	<b>\$17,648,569</b>	<b>\$17,658,236</b>	<b>\$17,678,320</b>	<b>\$17,698,171</b>

## Anexo 6: Flujo de efectivo

Año	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)</b>											
Utilidad neta del ejercicio											
Efectivo en Actividades de Operación	\$189,841	\$1,368,744	\$1,382,976	\$1,431,162	\$1,464,190	\$1,491,210	\$1,526,095	\$1,579,325	\$1,623,910	\$1,679,890	\$1,727,304
Cambios en IVA por cobrar	(\$415,158)	\$181,597	\$183,773	\$49,788	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Cambios en depósitos en garantía	\$61,797	\$1,803	\$1,857	\$1,912	\$1,970	\$2,029	\$2,089	\$2,152	\$2,216	\$2,283	\$2,351
Cambios en cuentas por pagar	\$74,375	(\$74,375)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Efectivo en Actividades de Operación</b>	<b>(\$89,145)</b>	<b>\$1,477,769</b>	<b>\$1,568,606</b>	<b>\$1,482,862</b>	<b>\$1,466,160</b>	<b>\$1,493,238</b>	<b>\$1,528,185</b>	<b>\$1,581,477</b>	<b>\$1,626,127</b>	<b>\$1,682,173</b>	<b>\$1,729,656</b>
Cambio en CAPEX											
Efectivo en Actividades de Inversión	(\$8,391)	(\$34,297)	(\$35,201)	(\$36,130)	(\$37,084)	(\$53,154)	(\$54,547)	(\$55,978)	(\$57,448)	(\$58,959)	(\$60,511)
Cambios en propiedades de inversión	(\$16,364,500)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Otros Activos	(\$509,986)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Efectivo en Actividades de Inversión</b>	<b>(\$16,882,877)</b>	<b>(\$34,297)</b>	<b>(\$35,201)</b>	<b>(\$36,130)</b>	<b>(\$37,084)</b>	<b>(\$53,154)</b>	<b>(\$54,547)</b>	<b>(\$55,978)</b>	<b>(\$57,448)</b>	<b>(\$58,959)</b>	<b>(\$60,511)</b>
Capital social Clase A											
Capital social Clase B	\$10,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Distribución de utilidades	\$17,170,000	\$500	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Efectivo en Actividades Financieras</b>	<b>\$17,180,000</b>	<b>(\$1,218,641)</b>	<b>(\$1,383,547)</b>	<b>(\$1,415,797)</b>	<b>(\$1,459,155)</b>	<b>(\$1,481,134)</b>	<b>(\$1,520,593)</b>	<b>(\$1,562,215)</b>	<b>(\$1,616,459)</b>	<b>(\$1,662,089)</b>	<b>(\$1,709,805)</b>
Variación en efectivo	\$207,978	\$225,331	\$149,858	\$30,935	(\$30,080)	(\$41,049)	(\$46,955)	(\$36,716)	(\$47,781)	(\$38,875)	(\$40,661)
Efectivo al inicio	\$0	\$207,978	\$433,309	\$583,167	\$614,101	\$584,021	\$542,972	\$496,017	\$459,301	\$411,520	\$372,645
<b>Efectivo al final</b>	<b>\$207,978</b>	<b>\$433,309</b>	<b>\$583,167</b>	<b>\$614,101</b>	<b>\$584,021</b>	<b>\$542,972</b>	<b>\$496,017</b>	<b>\$459,301</b>	<b>\$411,520</b>	<b>\$372,645</b>	<b>\$331,984</b>

## Anexo 7:

OAKSTONE CAPITAL, S.A.  
INDICADORES FINANCIEROS PROYECTADOS

	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P
<b>Rentabilidad</b>					
ROAE	2.6%	7.9%	7.9%	8.2%	8.4%
ROAA	2.6%	7.8%	7.9%	8.2%	8.4%
Utilidad de operación / Ingresos	78.2%	73.8%	72.7%	73.1%	72.9%
Utilidad neta / Ingresos	53.9%	66.8%	65.7%	66.1%	65.9%
Costo financiero promedio	-	-	-	-	-
Gastos de operación / Utilidad bruta	21.8%	26.2%	27.3%	26.9%	27.1%
Rentabilidad del activo fijo promedio	2.8%	8.4%	8.5%	8.8%	9.0%
<b>Liquidez</b>					
Activo corriente / Pasivo corriente	11.3	10.6	9.9	9.2	8.6
Liquidez general (sin relacionadas)	11.3	10.6	9.9	9.2	8.6
Capital de trabajo	\$ 634,498	\$ 611,287	\$ 580,552	\$ 553,548	\$ 527,815
Capital de trabajo (excluyendo a relacionadas)	\$ 634,498	\$ 611,287	\$ 580,552	\$ 553,548	\$ 527,815
<b>EBITDA y flujos del período</b>					
Efectivo neto de las actividades de operación	\$ 131,912	\$ 1,565,212	\$ 1,579,937	\$ 1,457,214	\$ 1,476,589
Gastos financieros, neto de impuestos	\$ 135,013	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FCO - Flujo de Caja Operativo	\$ 266,925	\$ 1,565,212	\$ 1,579,937	\$ 1,457,214	\$ 1,476,589
CAPEX	\$ 13,971	\$ 34,297	\$ 35,201	\$ 36,130	\$ 37,084
Dividendos (Excedentes distribuidos)	\$ 114,935	\$ 1,369,826	\$ 1,388,627	\$ 1,431,030	\$ 1,463,267
FLC - Flujo Libre de Caja (sin restar dividendos)	\$ 252,954	\$ 1,530,915	\$ 1,544,736	\$ 1,421,084	\$ 1,439,504
FLC - Flujo Libre de Caja (restando dividendos)	\$ 138,019	\$ 161,089	\$ 156,109	\$ (9,946)	\$ (23,763)
EBIT (período)	\$ 657,242	\$ 1,524,978	\$ 1,541,560	\$ 1,592,630	\$ 1,631,215
EBITDA (12 meses)	\$ 657,242	\$ 1,524,978	\$ 1,541,560	\$ 1,592,630	\$ 1,631,215
EBITDA (periodo)	\$ 657,242	\$ 1,524,978	\$ 1,541,560	\$ 1,592,630	\$ 1,631,215
Gastos financieros (12 meses)	\$ 145,176	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Gastos financieros (periodo)	\$ 145,176	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Margen EBITDA	78.2%	73.8%	72.7%	73.1%	72.9%
<b>Coberturas de gasto financiero del período</b>					
FCO / Gastos financieros (12 meses)	1.8	-	-	-	-
FLC / Gastos financieros (12 meses)	1.7	-	-	-	-
EBITDA / Flujo de actividades de operación (periodo)	5.0	1.0	1.0	1.1	1.1
EBITDA / Gastos financieros (12 meses)	4.5	-	-	-	-
EBITDA (periodo) / Gastos financieros (periodo)	4.5	-	-	-	-
<b>Coberturas de servicio de deuda (doce meses)</b>					
EBITDA / (Intereses + PCLP + Deuda bancaria corto plazo)	4.5	-	-	-	-
EBITDA / (Deuda bancaria CP + PCLP + Deuda bancaria L)	-	-	-	-	-
<b>Estructura financiera</b>					
Pasivo / Patrimonio (veces)	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004
Endeudamiento de corto plazo / Patrimonio (veces)	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004
Deuda financiera / Patrimonio (veces)	-	-	-	-	-
Deuda financiera / EBITDA (12 meses)	-	-	-	-	-
Patrimonio / Activos	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%
Depreciación y amortización (periodo)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Exceso (déficit) de depreciación	\$ (13,971)	\$ (34,297)	\$ (35,201)	\$ (36,130)	\$ (37,084)
<b>Gestión administrativa</b>					
Ciclo de conversión del efectivo	-	-	-	-	-
Rotación de inventarios	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rotación de cobranzas comerciales	-	-	-	-	-
Rotación de cobranzas global (incluye relacionadas)	-	-	-	-	-
Rotación de cuentas por pagar comerciales	-	-	-	-	-
Rotación de cuentas por pagar global (incluye relacionadas)	-	-	-	-	-
<b>Descalce</b>	-	-	-	-	-

## Anexo 8

### PROYECTOS DESARROLLADOS POR CALIDAD INMOBILIARIA



**DISTRIBODEGAS**  
Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 13 Bodegas Desarrolladas



**DISTRIBODEGAS 2**  
Desarrollo inmobiliario en El Salvador  
que cuenta con 52 Bodegas Desarrolladas



**DISTRIBODEGAS 3**  
Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 27 Bodegas Desarrolladas



**DISTRIBODEGAS 4**  
Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 29 Bodegas Desarrolladas



**DISTRIBODEGAS 5**  
Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 61 Bodegas Desarrolladas



Fase 1  
Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 37 Bodegas Desarrolladas



Fase 2  
Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 27 Bodegas Desarrolladas



Fase 1  
Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 40 Bodegas Desarrolladas

# DISTRICENTRO

Fase 2

Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 32 Bodegas Desarrolladas



## DISTRIPARK

Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 33 Bodegas Desarrolladas



## BTS DIANA ZACAPA

Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 61 Bodegas Desarrolladas



## BTS DIANA APOPA

Desarrollo inmobiliario en El Salvador  
que cuenta con 61 Bodegas Desarrolladas



## DISTRIPARK

Desarrollo inmobiliario en El Salvador  
que cuenta con 61 Bodegas Desarrolladas



Desarrollo inmobiliario en Antigua Guatemala  
que cuenta con 14 casa y 10 apartamento desarrollados



## LIV

Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 125 apartamento desarrollados



# Torre 360°

Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 70 apartamento desarrollados



URBANA

Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 78 apartamento desarrollados



## Altos de Casa Bella

Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 14 unidades desarrolladas



## PASEO CARNIVAL

Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 63 Centro de espacio comercial desarrollados



Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 40 Centro de espacio comercial desarrollados



Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 21 Centro de espacio comercial desarrollados



Desarrollo inmobiliario en Guatemala



Desarrollo inmobiliario en El Salvador



Desarrollo inmobiliario en Guatemala



Desarrollo inmobiliario en El Salvador



CENTRO MÉDICO INTEGRAL

Desarrollo inmobiliario en El Salvador



Por otro lado, Calidad Inmobiliaria dentro de su proyecto en el corto plazo está desarrollando:

### PROYECTOS EN FASE DE DESARROLLO POR CALIDAD INMOBILIARIA



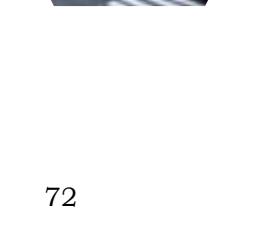
Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 49 Bodegas desarrolladas



Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 60 Bodegas desarrolladas



Desarrollo inmobiliario en Guatemala  
que cuenta con 72 Bodegas desarrolladas





## VILLA ISABEL

Desarrollo inmobiliario en **Guatemala**  
que cuenta con **124** apartamentos desarrolladas



Desarrollo inmobiliario en **Guatemala**  
que cuenta con **372** apartamentos desarrolladas



Desarrollo inmobiliario en **Guatemala**  
que cuenta con **187** apartamentos desarrolladas



Desarrollo inmobiliario en **Guatemala**  
que cuenta con **297** apartamentos desarrolladas



Desarrollo inmobiliario en **Guatemala**  
que cuenta con **165** apartamentos desarrolladas



Desarrollo inmobiliario en **El Salvador**  
que cuenta con **210** apartamentos desarrolladas



Desarrollo inmobiliario en **El Salvador**  
que cuenta con **426** apartamentos desarrolladas





Desarrollo inmobiliario en **El Salvador**  
que cuenta con **297** apartamentos desarrolladas



Desarrollo inmobiliario en **El Salvador**  
que cuenta con **137** apartamentos desarrolladas



# LAVARREDA

Desarrollo inmobiliario en **Guatemala**  
que cuenta con más de **400** apartamentos desarrolladas



## OAKSTONE CAPITAL, S.A.

Scotia Plaza, Piso 11 Ave. Federico Boyd y Calle 51,  
República de Panamá, Apdo. 0816-03356, Panamá

### ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE AGOSTO DE 2025  
Y POR EL PERÍODO DE CUATRO MESES TERMINADO EN ESA FECHA

JUNTO CON  
NUESTRO INFORME DE  
AUDITORES INDEPENDIENTES

Guatemala, C. A., 1 de septiembre de 2025

**Parker Randall Guatemala, S.A.**

Member firm of Parker Russell International

ASSURANCE | TAX | FINANCES | ADVISORY | OUTSOURCING

[www.parkerrussell.net](http://www.parkerrussell.net)

5<sup>a</sup> Avenida 5-55, Zona 14, Europlaza World Business Center,  
Torre 3, Piso 9, Oficina # 903, 01014, Guatemala, C. A.  
Teléfono: (502) 2333-4802  
Fax: (502) 2368-2566  
E-mail: [informacion@leonycpa.com](mailto:informacion@leonycpa.com)

## CONTENIDO

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES	I a IV
ESTADOS FINANCIEROS:	
Estado de situación financiera al 31 de agosto de 2025	1
Estado del resultado integral por el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025	2
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas por el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025	3
Estado de flujos de efectivo por el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025	4
Notas a los estados financieros al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha	5 a 13

## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de  
OAKSTONE CAPITAL, S.A.

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de **OAKSTONE CAPITAL, S. A.** "La Entidad" (sociedad anónima constituida en Panamá) los cuales comprenden los estados de situación financiera al 31 de agosto de 2025 y los estados relacionados, del resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo, por el período de cuatro meses terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se adjuntan, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de OAKSTONE CAPITAL, S.A., al 31 de agosto de 2025, así como el resultado integral de sus actividades, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo, por el período de cuatro meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés).

### *Bases para la opinión*

Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Atestiguamiento (IAASB por sus siglas en Inglés) bajo la responsabilidad de la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en Inglés). Nuestra responsabilidad de acuerdo a estas normas se describe en la sección "Responsabilidad de los auditores por la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de estados financieros en Guatemala y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia recabada durante la auditoría proporciona una base suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión de auditoría.

I de IV

Parker Randall Guatemala, S.A. | Contadores Públicos y Consultores de Negocios

5a. Avenida 5-55, Zona 14, Europlaza World Business Center, Torre 3, Piso 9, Oficina # 903, 01014, Guatemala, C.A.

T + (502) 2333-4802, + 1(949) 313-7270 | E [informacion@parkerrussell.net](mailto:informacion@parkerrussell.net) | [www.parkerrussell.net](http://www.parkerrussell.net)

Parker Randall Guatemala, S.A. is a member firm of Parker Russell International Ltd (PRIL). PRIL and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered by the member firms. PRIL and its member firms are not agents of, and do not oblige, one another and are not liable for one another's acts or omissions. Please see the website for further details at [www.parkerrussellinternational.com](http://www.parkerrussellinternational.com). List of offices and partner's names are available at the above address.

### *Otro asunto*

El período contable de la Entidad para fines de presentar sus estados financieros anuales comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año. Sin embargo, para cumplir con el requerimiento de la Bolsa de Valores Nacional de Guatemala, se elaboraron los estados financieros adjuntos al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha.

Debido a que la Entidad fue constituida e inscrita abril de 2025, no se presentan estados financieros comparativos, dado que el período de presentación de estos está comprendido dentro del primer año de operaciones.

### *Responsabilidades de la Administración y los encargados del gobierno corporativo por los estados financieros*

La Administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros antes referidos, elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad comprende el diseño, implementación y mantenimiento del control interno necesario para que dichos estados financieros estén libres de desviaciones materiales, ocasionadas por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con la continuidad de la operación y usando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Entidad o cesar operaciones, o bien, que no tenga una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión de su proceso de reportería financiera.

### *Responsabilidad de los auditores por la auditoría de los estados financieros*

Nuestros objetivos consisten en obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros, considerados como un todo, están libres de desviaciones materiales, ocasionadas por fraude o error y en emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión sobre dichos estados. Seguridad razonable es un nivel alto de certeza, pero no es garantía de que una auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría detectará siempre desviaciones materiales cuando éstas existan. Las desviaciones pueden surgir por fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan las decisiones económicas que tomarían los usuarios con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría conducida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, hemos ejercido juicio profesional y mantenido una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

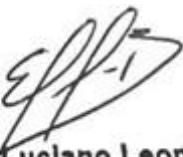
Nosotros también hemos:

- Identificado y evaluado los riesgos de desviaciones materiales en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñado y llevado a cabo los procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtenido evidencia de auditoría suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material resultado de fraude es mayor a una resultado de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erradas o la elusión del control interno.
- Obtenido un conocimiento del control interno relevante para nuestro examen, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluado lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las divulgaciones correspondientes, realizadas por la Administración de la Entidad.
- Concluido sobre el uso adecuado del principio contable de negocio en marcha por parte de la Administración de la Entidad, basados en la evidencia de auditoría obtenida y concluido sobre si existe o no una incertidumbre material, relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. En caso nosotros concluyésemos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, y si dichas revelaciones no fuesen adecuadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluado la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros presentan las transacciones y hechos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.



Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo para tratar, entre otros asuntos, el alcance planificado y la programación de fechas para la ejecución de la auditoría; así como cualquier asunto importante, que en caso de existir y ser detectados durante el examen, podría incluir entre otros, deficiencias significativas de control interno.

**PARKER RANDALL GUATEMALA, S. A.**  
Firma miembro de  
**PARKER RUSSELL INTERNATIONAL**



Erick Luciano Leony R.  
Contador Público y Auditor  
Colegiado CPA - No. 1632

Erick Luciano Leony Ramírez, NIT: 2478463-K  
Parker Randall Guatemala, S.A., NIT: 7080400-1

**Guatemala, C. A., 1 de septiembre de 2025.**

**OAKSTONE CAPITAL, S.A.**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de agosto de 2025

Saldos expresados en dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

**Nota****31-Ago-2025****ACTIVO***Activo corriente*

Efectivo	<u>2a, 5</u>	10,000
IVA por cobrar		462,000
	<i>Total de activo corriente</i>	<u>472,000</u>

*Activo no corriente*

Propiedades de inversión	<u>2b, 6</u>	16,364,500
	<i>Total de activo no corriente</i>	<u>16,364,500</u>
	<b><i>Total de activo</i></b>	<b><u>16,836,500</u></b>

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS****PASIVO***Pasivo corriente*

Cuentas por pagar	<u>2c, 7</u>	12,256,000
Timbres fiscales por pagar		364,500
Préstamo bancario	<u>2d, 8</u>	3,027,000
	<i>Total de pasivo corriente</i>	<u>15,647,500</u>
	<b><i>Total de pasivo</i></b>	<b><u>15,647,500</u></b>

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Capital autorizado, suscrito y pagado	<u>2e</u>	1,189,000
Resultados acumulados		-
	<i>Total de patrimonio de los accionistas</i>	<u>1,189,000</u>
	<b><i>Total de pasivo y patrimonio de los accionistas</i></b>	<b><u>16,836,500</u></b>

**VER NOTAS ADJUNTAS A LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

# OAKSTONE CAPITAL, S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

Por el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025

Saldos expresados en dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

**Nota** **del 3 de abril al 31  
de agosto 2025**

## OPERACIONES

*Ingresos*

Servicios prestados

2f

-

0%

-

0%

*Total de ingresos*

## GASTOS DE OPERACIÓN

Gastos de administración

-

0%

-

0%

-

0%

*Total de gastos de operación*

*Utilidad operativa*

**Resultado integral del período**

-

0%

**VER NOTAS ADJUNTAS A LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

**OAKSTONE CAPITAL, S.A.**

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025

Saldos expresados en dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

Nota	Capital autorizado, suscrito y pagado	Resultados acumulados	Total
Suscripción de acciones (a)	1,189,000	-	1,189,000
Resultado integral del período (b)	-	-	-
<i>Saldo al 31 de agosto de 2025</i>	<b>1,189,000</b>	-	<b>1,189,000</b>

VER NOTAS ADJUNTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(a) Incluye aportación de bienes inmuebles recibida según escritura número 3, del 4 de julio de 2025, por un monto de US\$ 1,179,000.

**OAKSTONE CAPITAL, S.A.**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025

Saldos expresados en dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

**Nota****2025****ACTIVIDADES DE OPERACIÓN***Resultado antes de Impuesto Sobre la Renta**Conciliación entre el resultado integral y el efectivo neto utilizado en las actividades de operación del período**Ingreso por revaluación de inmuebles**Partidas del estado de resultados que no generaron efectivo en el período**Cambios en activos y pasivos:**Efectivo provisto por disminución de activos y aumento de pasivos*

Timbres fiscales por pagar

329,130

*Subtotal* 329,130*Efectivo utilizado por aumento de activos y disminución de pasivos*

IVA por cobrar

(462,000)

*Subtotal* (462,000)*Efectivo neto utilizado en las actividades de operación*

(132,870)

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN***Adquisición de propiedades en inversión*

(15,150,130)

*Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión*

(15,150,130)

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO***Contratación de préstamo bancario*

3,027,000

*Aumento de Cuentas por pagar*

12,256,000

*Suscripción de acciones*

10,000

*Efectivo neto obtenido de las actividades de financiamiento*

15,293,000

*Aumento neto de efectivo*

10,000

*Efectivo al inicio del período**Efectivo al final del período*

2a, 5

10,000

**VER NOTAS ADJUNTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

# **OAKSTONE CAPITAL, S.A.**

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

## **1. HISTORIA Y ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA ENTIDAD**

OAKSTONE CAPITAL, S.A. (la Entidad) fue constituida de acuerdo a la Ley Treinta y Dos de mil novecientos veintisiete y con domicilio en la Ciudad de Panamá, República de Panamá el 3 de abril de 2025, bajo la figura de sociedad anónima, por plazo indefinido, la Entidad tiene sus oficinas centrales en Scotia Plaza, Piso 11, Avenida Federico Boyd y Calle 51, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apdo. 0816-03356, Panamá.

La sociedad puede ejecutar cualquier negocio lícito. La sociedad constituyó una sucursal en Guatemala, para la ejecución de sus fines, en junio de 2025 y quedó inscrita en el registro correspondiente en agosto de 2025.

Como parte de la operación de la sociedad, será la adquisición y recepción de aportes de diferentes unidades inmobiliarias situadas en Guatemala, para ser administradas por la Sucursal en Guatemala.

Durante el 2025 los inmuebles para estos fines consistían en locales y espacios de estacionamiento ubicados en el edificio Insigne en la Zona 15 de la Ciudad de Guatemala y en la Plaza Kalú en el Condado Naranjo, Zona 4, Municipio de Mixco, Departamento de Guatemala. Los contratos de arrendamiento que se encuentran suscritos sobre los bienes inmuebles aún se encuentran en proceso de transición y serán trasladados paulatinamente a la Sucursal guatemalteca.

## **2. BASES PARA LA PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y POLÍTICAS CONTABLES**

### **Declaración de Adopción de la Norma Internacional de Información Financiera**

La Entidad prepara y presenta sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, para el efecto, las mismas han establecido diversas políticas para el adecuado reconocimiento, valoración y revelación de los hechos que se presentan en los estados financieros, como se indica más adelante.

Para la preparación de los estados financieros es necesaria la aplicación de diversas estimaciones, juicios y supuestos por parte de la Administración, mismos que tienen efecto en los saldos de activo, pasivo, ingresos y gastos informados; así como para la revelación de hechos significativos incluidos en las notas a los estados financieros. No obstante, la Administración considera que las estimaciones, juicios y supuestos aplicados en las distintas circunstancias fueron los adecuados, los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la Entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido.

### **Período contable**

Para la preparación de sus Estados financieros, la Entidad utiliza el período contable del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

### **Fecha de autorización de los Estados financieros**

Los Estados Financieros al 31 de agosto de 2025, fueron aprobados por la Administración el mismo día de su emisión.

# **OAKSTONE CAPITAL, S.A.**

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

### **Políticas de contabilidad**

Las políticas y prácticas de contabilidad aplicadas para el reconocimiento, valoración y registro de transacciones y para la preparación de los Estados financieros, son las siguientes:

#### **a. Efectivo**

El efectivo está constituido por los saldos depositados en bancos a favor de la Entidad. Al 31 de agosto de 2025 no existe ninguna restricción sobre los mismos.

#### **b. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión (inversiones inmobiliarias) se reconocen inicialmente a su valor de costo, el cual comprende el monto de la compra o aportación hacia la Entidad. Los valores a los que se realizaron las transacciones de compra y aportación se asemejan al valor razonable al cierre del período.

La valoración posterior de las propiedades de inversión se realiza de conformidad con el modelo de revaluación establecido en la Sección 16, el cual consiste en registrar los activos según el valor razonable, en el momento de la revalorización. Se realizará una determinación del valor razonable al cierre de cada período contable.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasifica como valor razonable Nivel 3 sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valoración usada.

#### **c. Cuentas por pagar a proveedores y otros.**

La Entidad reconoció cuentas por pagar por la compra de los bienes inmuebles que fueron adquiridos para la consecución de sus fines.

#### **a. Préstamos bancarios**

Los préstamos bancarios por pagar se reconocen inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción). La valoración posterior de cada préstamo por pagar se realiza de conformidad con el modelo del costo amortizado utilizando el método de interés efectivo establecido en la NIIF 9.

El costo amortizado del préstamo es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial el pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el importe al vencimiento.

La tasa de interés efectiva, es la tasa que iguala el valor resultante de descontar al presente los flujos de efectivo a pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o -cuando fuere adecuado- de un período más corto, con el importe inicial en libros del pasivo financiero.

# **OAKSTONE CAPITAL, S.A.**

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

### **b. Patrimonio**

El capital pagado de los accionistas está compuesto por tres tipos de acciones denominadas "Clase A", "Clase B" y "Clase C". Las acciones "Clase A" son las únicas acciones que pueden participar con derecho a voto en las juntas de accionistas de la entidad y no generarán beneficios económicos a sus tenedores, por lo que no podrán recibir dividendos. Las acciones "Clase B" solo tendrán derecho a voz y voto en las Juntas Especiales de Accionistas. Los accionistas comunes Clase C no tendrán derecho de voz y voto en las Juntas Generales de Accionistas o en las Juntas Especiales de Accionistas y si tendrán derecho a recibir dividendos, en conjunto con los accionistas comunes Clase B.

Dado que ambas clases de acciones reciben en esencia beneficios relacionados a una participación residual en los activos de la entidad, después de deducir todos sus pasivos, dichas acciones fueron clasificadas en su totalidad, independientemente de la clase, como instrumentos de patrimonio.

Al 31 de agosto de 2025, las acciones se integran de la siguiente como sigue:

- a) 10 acciones "Clase A"
- b) 1,179 acciones "Clase C"

### **c. Reconocimiento de ingresos**

La Entidad reconoce sus ingresos por el método de lo devengado, el cual consiste en registrar los ingresos cuando se prestan los servicios.

### **d. Entidades vinculadas o relacionadas**

La NIC 24 define una entidad vinculada como una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus Estados Financieros (la entidad que informa).

- a. Una persona, o un familiar cercano a esa persona, está relacionada con una entidad que informa si esa persona:
  - i. Ejerce control o control conjunto sobre la entidad que informa;
  - ii. Ejerce influencia significativa sobre la entidad que informa; o
  - iii. Es un miembro del personal clave de la gerencia de la entidad que informa o de una controladora de la entidad que informa.
- b. Una entidad está relacionada con una entidad que informa si le son aplicables cualquiera de las condiciones siguientes:
  - i. La entidad y la entidad que informa son miembros del mismo grupo (lo cual significa que cada una de ellas, ya sea controladora, subsidiaria u otra subsidiaria de la misma controladora, son partes relacionadas entre sí).
  - ii. Una entidad es una asociada o un negocio conjunto de la otra entidad (o una asociada o control conjunto de un miembro de un grupo del que la otra entidad es miembro).
  - iii. Ambas entidades son negocios conjuntos de la misma tercera parte.
  - iv. Una entidad es un negocio conjunto de una tercera entidad y la otra entidad es una asociada de la tercera entidad.

## **OAKSTONE CAPITAL, S.A.**

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

- v. La entidad es un plan de beneficios post-empleo para beneficio de los empleados de la entidad que informa o de una entidad relacionada con ésta. Si la propia entidad que informa es un plan, los empleadores patrocinadores también son parte relacionada de la entidad que informa.
- vi. La entidad está controlada o controlada conjuntamente por una persona identificada en (a).
- vii. Una persona identificada en (a)(i) tiene influencia significativa sobre la entidad o es un miembro del personal clave de la gerencia de la entidad (o de una controladora de la entidad).
- viii. La entidad o cualquier miembro de un grupo del cual es parte proporciona servicios del personal clave de la gerencia a la entidad que informa o a la controladora de la entidad que informa.

Al 31 de agosto de 2025, Oakstone Capital, S.A. no realizó transacciones con partes relacionadas en el extranjero.

#### **e. Transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se registran a su valor equivalente en quetzales, utilizando la tasa de cambio vigente en el momento en que se suscita la operación.

El efecto por diferencial cambiario derivado de la operación se reconoce en el resultado del período en que ocurrió la transacción.

#### **f. Impuesto Sobre la Renta**

El Impuesto Sobre la Renta diferido se determina utilizando el método de balance aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos, pasivos y patrimonio neto y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del estado de situación financiera. El Impuesto Sobre la Renta Diferido es calculado considerando la tasa de impuesto del (25%) que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización. Asimismo, el importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión en la fecha de cada estado de situación financiera. La Entidad reduce el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir cargar contra la misma la totalidad o una parte, de los beneficios que conforman el activo por impuestos diferidos.

#### **g. Reserva legal**

De acuerdo con los artículos 36 y 37 del Código de Comercio de Guatemala (Decreto No. 2-70 del Congreso de la República de Guatemala), las sociedades mercantiles constituidas en Guatemala deberán separar anualmente como mínimo el 5% de la utilidad neta de cada ejercicio contable para formar la reserva legal, la cual no podrá ser distribuida a los accionistas, sino hasta la liquidación de la sociedad; sin embargo, dicha reserva podrá capitalizarse cuando la misma exceda del 15% del capital al cierre de cada ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir capitalizando el 5% anual.

### **3. MONEDA DE PRESENTACIÓN**

Oakstone Capital, S.A. mantiene sus registros contables en su moneda funcional, el dólar de los Estados Unidos de América.

# OAKSTONE CAPITAL, S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

Para el registro de las transacciones en la Sucursal de Guatemala se realizan en cumplimiento con las regulaciones legales de comercio en Guatemala, por lo que mantiene sus registros contables oficiales en Quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, la cual según el Banco de Guatemala (Banco Central) con base en el mercado de divisas al 31 de agosto de 2025, se cotizaba con relación al dólar de los Estados Unidos de América a Q 7.66, por US\$1.00. Derivado de lo anterior, los estados financieros de la Sucursal fueron reexpresados a dólares de los Estados Unidos de América usando como base para su representación los requerimientos indicados en la NIC 21.

## 4. GESTIÓN DE RIESGO

### Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito corresponde a la probabilidad de no recuperar las cuentas por cobrar.

Durante el período en revisión la Entidad no registra cuentas por cobrar.

### Riesgo de liquidez

Es el riesgo de falta de efectivo para hacer frente a las obligaciones de la Entidad.

El control de efectivo de la Entidad contempla la elaboración y seguimiento de presupuestos de flujo de caja de forma anual y mensual, para lo cual, considera la programación de cobros y pagos a proveedores y préstamos.

### Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es la pérdida o aumento potencial en el valor de los instrumentos financieros, debido a movimientos adversos en los factores que determinan su precio, también conocidos como factores de riesgo; por ejemplo: las tasas de interés, precio de bonos, precio de materias primas, materiales, o variaciones en el tipo de cambio de las monedas que afectan los instrumentos financieros.

### Riesgo de operación

Se entiende por riesgos de operación la ocurrencia de pérdidas financieras por deficiencias o fallas en los procesos internos, en la tecnología de información, en las personas o por ocurrencias de eventos externos adversos.

Para mitigar este riesgo, la Entidad cuenta con un sistema de control interno adecuado que le permite asegurar una operación libre de errores o irregularidades importantes.

## 5. EFECTIVO

Al 31 de agosto de 2025, el efectivo de la Entidad se conformaba de la manera siguiente:

31-Ago-25

Depósitos monetarios	
En dólares	10,000
<i>Saldo al final del período</i>	<u>10,000</u>

## OAKSTONE CAPITAL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Durante el período de cuatro meses terminado el 31 de agosto de 2025, las propiedades de inversión de la Entidad registraron los cambios siguientes:

	31-Ago-25
	<i>Saldo al inicio del período</i>
(+) Aportaciones (a)	1,214,370
(+) Adquisiciones (a)	15,150,130
	<i>Saldo al final del período</i>
	<b>16,364,500</b>

Al 31 de agosto de 2025, las propiedades de inversión se integraban de la siguiente manera:

Descripción	Cantidad	Saldo
<b>Edificio Insigne</b>		
Espacios de parqueo	374	5,500,000
<b>Plaza Kalú</b>		
Espacios de parqueo	223	2,979,000
Locales comerciales	19	2,419,804
Café y restaurantes	7	2,302,128
Fracciones y polígonos	30	1,397,121
Área de mesas	6	737,456
Bodegas	22	459,985
Kioskos	6	204,506
	<b>Sub-total</b>	<b>16,000,000</b>
Impuesto de timbre fiscal		364,500
	<i>Saldo al final del período</i>	<b>16,364,500</b>

(a) Transacciones efectuadas con entidades relacionadas locales.

(b) Sobre los polígonos que conforman los sótanos 1 y 2, así como los niveles 1 y 2 de la Plaza Kalú y sus respectivas áreas comunes, a excepción del interior de los locales comerciales, se encuentra constituido un Usufructo Oneroso de Explotación Publicitaria a favor de Negocios Líquidos, S.A., por un período de 30 años contados al momento en que el mismo se inscribió en el Registro Mercantil.

El usufructuario quedó obligado a pagar a la propietaria una contraprestación mensual correspondiente al 7.5% de sus ingresos por venta de pauta publicitaria sobre las áreas usufructuadas.

La Administración de la Entidad, ha planeado la remoción del usufructo antes mencionado en los meses posteriores.

## OAKSTONE CAPITAL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

Al 31 de agosto de 2025 el costo al momento del reconocimiento inicial, reflejado en los saldos antes expuestos para las propiedades de inversión, se asemeja a su valor razonable.

Tal y como se indica en la Nota 2 (b), la medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valoración usada. Para esta medición, la Entidad utilizó los siguientes supuestos significativos a la técnica de valoración de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de estos activos:

Técnica de valuación	Datos significativos	Centro Comercial Plaza Kalú	Estacionamientos Edificio Insigne
Método de flujos de efectivo descontados (DCF), el cual se ha basado en la aplicación del enfoque de ingresos (income approach)	Área arrendable	4,254 m <sup>2</sup>	-
	Valor de la renta estimado por metro cuadrado y mes	\$14.67 / m <sup>2</sup>	
	Espacios de estacionamiento	504	266
	Aumento anual de los ingresos	2.0% - 3.0%	3.0%
	Aumento anual de los gastos	3.0%	1.0% - 3.0%
	Tasa de vacancia	2.0%	0%
	Comisión de administración	12.0%	7.0% + 10.0%
	Inversiones de capital sobre ingresos	2.0%	1.0%
	Tasa de descuento	11.14%	11.14%
	Tasa terminal	2.50%	2.50%

## 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de agosto de 2025, la Entidad tiene cuentas por pagar constituidas por el saldo pendiente de pago derivado de la compra de los bienes inmuebles detallados en el numeral anterior, de acuerdo al detalle siguiente:

	31-Ago-25
Inversiones Metropolitanas, S.A. (a)	9,321,000
Proyecciones Locales. S.A. (b)	2,935,000
<b>Saldo al final del período</b>	<b>12,256,000</b>

- (a) Dos pagarés emitidos por su entidad relacionada el 26 de agosto de 2025, por US\$ 551,700 y US\$ 2,796,300, respectivamente; con vencimiento el 25 de agosto de 2026, monto que no genera intereses. Y un pagaré emitido por su entidad relacionada el 22 de agosto de 2025 por US\$ 5,973,000, con vencimiento el 21 de agosto de 2026, monto que no genera intereses.
- (b) Dos pagarés emitidos por su entidad relacionada el 26 de agosto de 2025, por US\$ 823,000 y US\$ 1,650,000, respectivamente; con vencimiento el 25 de agosto de 2026, monto que no genera intereses. El saldo de US\$ 462,000 corresponde a impuestos pendientes de pago.

## OAKSTONE CAPITAL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

## 8. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de agosto de 2025, la Entidad tiene un contratado un crédito con el Banco Industrial, S.A. a través del giro contra cuenta de Depósitos Monetarios No. 092-010692-9, a sesenta días plazo, con una tasa de interés del 9% anual y variable. El saldo a dicha fecha ascendía a US\$ 3,027,000.

## 9. PRINCIPALES IMPUESTOS QUE AFECTAN A LA ENTIDAD

Las actividades principales y los activos de la Entidad están gravados con los impuestos siguientes:

Oakstone Capital, S.A., con jurisdicción en Panamá, debe cancelar un impuesto fijo anual de US\$300 a las autoridades fiscales para renovar la validez de la entidad legal.

Impuesto	Base imponible	Tipo impositivo	Período de pago
<b>Guatemala</b>			
<b>Impuesto Sobre la Renta -ISR-</b>			
<i>Impuesto corporativo</i>	La base imponible se calcula sumando los gastos no deducibles según artículo 23 del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria decreto 10-2012, y restando las deducciones a que la Entidad tiene derecho según artículos 21 y 23 de dicha Ley.	25%	Pagos trimestrales, pagaderos en abril, julio y octubre y un pago de liquidación definitiva pagadera el 31 de marzo del año siguiente.
<i>Régimen de Retenciones:</i>			
▪ Terceros afectos al régimen general	Sobre el monto de la factura (sin IVA).	5% hasta un monto de Q30,000 y 7% sobre el excedente	10 días hábiles del mes siguiente.
▪ No domiciliados	Retención sobre el total de la factura, artículo 104 de la Ley de Actualización Tributaria 10-2012.	15%	10 días hábiles del mes siguiente.
▪ Facturas especiales	Retención sobre el valor neto de la factura, artículo 16 de la Ley de Actualización Tributaria 10-2012.	5%	10 días hábiles del mes siguiente.
<b>Impuesto al Valor Agregado -IVA-</b>			

## OAKSTONE CAPITAL, S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de agosto de 2025 y por el período de cuatro meses terminado en esa fecha

Saldos expresados en Dólares de los Estados Unidos de América "US\$"

Impuesto	Base imponible	Tipo impositivo	Período de pago
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ IVA débito (generado por ventas)</li><li>▪ IVA crédito (generado por compra de bienes o adquisición de servicios)</li></ul>	<p>El hecho generador del IVA comprende enajenación de bienes y prestación de servicios.</p> <p>Se paga sobre la diferencia del IVA débito menos el IVA crédito al final de cada período.</p>	12%	Mensual.
Impuestos Único Sobre Inmuebles –IUSI	<p>Valor registrado en la matrícula del inmueble, al cual según su magnitud le corresponderá el factor de cálculo siguiente:</p> <p>Exento hasta Q 2,000.00 De Q 2,000.01 a Q.20,000.00 Q 2 por millar De Q 20,000.01 a Q. 70,000.00 Q 6 por millar De Q 70,000.01 en adelante Q 9 por millar</p>	De acuerdo al valor de matrícula registrada.	El cálculo del impuesto es anual y el mismo se entera a las cajas fiscales mediante cuatro pagos trimestrales.

## 10. HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de hechos posteriores suscitados entre el 31 de agosto de 2025 y la fecha de autorización de los estados financieros, que requieran ajustar el valor de los activos, pasivos, ingresos o gastos que se muestran en los estados financieros a esa fecha, o realizar alguna revelación adicional.

## 11. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Al 31 de agosto de 2025, no existen demandas, litigios, o contingencias importantes que deban ser reveladas

\*\*\*FIN DE REPORTE\*\*\*

## OAKSTONE CAPITAL, S.A.

Guatemala.

Comité de Clasificación Ordinario: 15 de julio de 2025.

Clasificación	Categoría (*) Actual	Categoría (*) Anterior	Definición de Categoría
Emisor	(Nueva) AA.gt	-	Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una muy alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son fuertes, el riesgo es modesto.
ACCIONES COMUNES CLASE B CON DERECHO A VOTO LIMITADO OAKSTONE DÓLARES 1	(Nueva) Nivel 2.gt	-	Acciones que presentan una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.
Perspectiva	Estable	-	

*"La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituye una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión. Los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes."*

<b>MM USD al 31.03.25</b>		
ROAA: -	Activos: -	Ingresos: -
ROAE: -	Patrimonio: -	U. Neta: -

ROAA y ROAE han sido calculados con una utilidad a doce meses.

**Historia. Emisor:** AA.gt (15.07.25). **ACCBOAKSTONE\$1:**  
Nivel 2.gt

Para la presente evaluación se ha utilizado información financiera y cualitativa sobre los activos relevantes que serán adquiridos por el Emisor, el modelo financiero de Oakstone Capital, S.A., así como información financiera adicional de las sociedades vendedoras de los activos relevantes, correspondiente a estados financieros no auditados de 2022, 2023 y 2024 proporcionada por Ricorp Corporación Financiera. La moneda utilizada en este informe para expresar las cifras financieras es el US\$ (Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).

**Fundamento:** El Comité de Clasificación de Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo, determinó asignar la clasificación de AA.gt como emisor a Oakstone Capital, S.A. (en adelante, OC) con base en la evaluación efectuada sobre los activos relevantes que adquirieron. Asimismo, el Comité decidió asignar la calificación de Nivel 2.gt al programa de emisión de acciones denominado Acciones Comunes Clase B con derecho a Voto Limitado (ACCBOAKSTONE\$1).

Para la clasificación se han ponderado favorablemente los siguientes aspectos: i) la transferencia de activos reales; ii) las características particulares favorables de los activos generadores de flujos (ubicación estratégica, elevado nivel de ocupación histórica, alta dinámica de tránsito en el sector); iii) nivel de solvencia estimado sólido, respaldado por la ausencia de deuda; iv) rentabilidad aceptable en el periodo proyectado; y v) la incorporación de un fideicomiso de garantía, administración, recaudo y pago dentro de la estructura operativa, con el objetivo de asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Emisor. En contraposición, la clasificación se ve condicionada por los siguientes factores de riesgo: i) la exposición a riesgos relacionados con la gestión del portafolio de inmuebles (fallas en los procesos operativos y plataforma tecnológica); ii) cambios en la normativa fiscal o tributaria asociada a los inmuebles; iii) factores adversos en la economía que impacten en los ingresos de los arrendatarios; y iv) la

entrada de competidores en la zona que aumente la saturación de inmuebles cuyo objeto sea la renta de locales y parqueos. El actual entorno económico ha sido considerado de igual manera por el Comité de Clasificación. La perspectiva de la clasificación es Estable.

La presente calificación ha sido dictaminada con base en el análisis de contratos y documentos preliminares. Asimismo, una vez se reciban los contratos o documentos definitivos, Zumma Ratings podría modificar la calificación en caso estos documentos contengan aspectos que afecten los flujos esperados, así como las conclusiones inicialmente analizadas por el Comité de Clasificación.

Los principales aspectos considerados en la calificación otorgada se detallan a continuación:

**Perfil del Emisor y Estrategia de Inversión:** Oakstone Capital, S.A. (en adelante, "OC" o "el Emisor") fue constituida el 3 de abril de 2025 conforme a las leyes de la República de Panamá. Su objeto social comprende la realización de toda clase de actividades lícitas, entre sus facultades están las de adquirir, gravar o enajenar toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales o personales, y títulos valores. Asimismo, OC está autorizada para establecer una o más sucursales en cualquier jurisdicción fuera de la República de Panamá. También puede registrar Acciones Comunes Clase B en mercados bursátiles o extrabursátiles, tanto locales como internacionales, primarios o secundarios, y realizar su oferta

pública o privada. Además, está facultada para suscribir uno o más fideicomisos de garantía, administración, recaudo y pago.

El Emisor tiene su domicilio legal en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, país de su constitución, donde tiene sus oficinas ubicadas en Scotia Plaza, nivel 11, Avenida Federico Boyd y 51 Calle, Panamá, República de Panamá. Sin embargo, cuenta con una Sucursal constituida bajo las Leyes de la República de Guatemala, cuya oficina se encuentra ubicada en 25 Av. 1-89, zona 15 VH II. Edificio Insigne, nivel 17, oficina 1702, Guatemala.

En Guatemala, OC adquirió una serie de activos relevantes que son propiedad de dos empresas de Calidad Inmobiliaria, S.A. (CI): Inversiones Metropolitanas, S.A. y Proyecciones Locales, S.A. De esta manera, bajo iniciativa de Calidad Inmobiliaria, OC servirá como un Special Purpose Vehicle (SPV), para estructurar y administrar inversiones inmobiliarias, bajo un esquema societario, la actividad principal de la Sociedad es la renta de sus activos inmobiliarios para generar ganancias distribuibles entre sus inversionistas. En su fase inicial adquirió dos inmuebles: Centro Comercial Plaza Kalú (Kalú) y Parqueos Insigne.

**Estructura del Capital Social y Derechos de las Clases de Acciones de OC:** De conformidad con su pacto social, OC tiene un capital social autorizado que está representado por 52,010 acciones comunes nominativas sin valor nominal, que podrán emitirse en Clase "A", "B" y "C". Los tenedores de acciones Clase "A", tendrán el derecho de voz y voto en las Juntas Generales de Accionistas y en las Juntas Especiales de Accionistas; pero no tendrán derecho a recibir dividendos producto de las utilidades que generen los activos de OC; los tenedores de acciones Clase "B", solo tendrán derecho de voz y voto en las Juntas Especiales de Accionistas y tendrán derecho a recibir dividendos; y finalmente los Accionistas Comunes Clase "C" no tendrán derecho de voz ni voto en las Juntas Generales de Accionistas o en las Juntas Especiales de Accionistas, pero tendrán derecho a recibir dividendos, destacando que OC podrá redimir unilateralmente todo o parte de las Acciones Comunes Clase C.

**Activos relevantes:** Centro Comercial Plaza Kalú, que fue adquirido a Inversiones Metropolitanas, S.A. (sociedad relacionada de Calidad Inmobiliaria), inició operaciones en 2016, posee un área total de 18,260.69 m<sup>2</sup> de construcción, y un área total rentable de 4,238 m<sup>2</sup> distribuidos en dos niveles y un sótano. Está conformado por 31 locales, 11 quioscos, 15 bodegas y 504 parqueos. Su ubicación dentro del master plan Condado Naranjo (Mixco) en desarrollo urbano favorece la demanda potencial de Kalú. Sus arrendatarios conforman una mezcla diversa de sectores, representando una variedad de marcas de prestigio. Esta diversidad contribuye a mitigar el riesgo de impago ante posibles afectaciones a sectores económicos específicos y forma parte de un desarrollo que incluye un complejo de bodegas y dos torres de oficinas que albergan a aproximadamente 1,500 personas, lo que genera un mayor flujo de visitantes y promueve el dinamismo económico en la plaza.

Por su parte, Parqueos Insigne, que fue adquirido a Proyecciones Locales, S.A. (sociedad relacionada de Calidad Inmobiliaria), inició operaciones en 2018, es un conjunto de 266 parqueos ubicados en Planta Baja y en el Sótano de la Torre Corporativa Insigne, que pasarán a ser

propiedad de OC. No existen proyectos inmobiliarios corporativos similares en los alrededores, por lo que no enfrenta competidores directos. Mientras, que su proximidad a hospitales y otras oficinas genera una alta demanda de estacionamientos.

En opinión de Zumma Ratings, los inmuebles Kalú y Parqueos Insigne, presentan condiciones y características con potencial de desarrollo y alta demanda que favorecen la generación de flujos de ingresos estables y sostenibles en el tiempo.

**Proceso de adquisición inicial de los activos relevantes:**

La inversión total en la fase inicial de OC (Proyecto de adquisición de activos relevantes), comprende los costos asociados a la adquisición del activo, obligaciones tributarias y requerimientos de liquidez operativa, totalizando US\$17.2 millones.

Posterior a que OC se constituyó y emitió las Acciones Comunes Clase A (oferta privada), para la adquisición de los activos relevantes se llevó a cabo la siguiente operación: 1) la sociedad Inversiones Metropolitanas, S.A. realizó un aporte de capital a favor de OC a cambio de Acciones Comunes redimibles (Clase C); 2) OC adquirió deuda bancaria que fue utilizada para cancelar deudas de las empresas dueñas de los inmuebles (Inversiones Metropolitanas, S.A. y Proyecciones Locales, S.A.) y para pagar parte del precio de los inmuebles; 3) se realizó la firma de compra-venta entre OC y las empresas vendedoras de los activos relevantes, pagando parte del precio con el préstamo adquirido y el faltante quedó como una cuenta por pagar en OC; 4) Una vez registrada la emisión ACCBOAKSTONE\$1 en el Mercado de Valores de Guatemala, se emitirán Acciones Comunes Clase B, cuyos fondos obtenidos de la colocación serán destinados en el siguiente orden para: 1) El pago de obligaciones tributarias; 2) El pago de costos y gastos adeudados a terceros proveedores de la colocación y constitución de la Sociedad y/o creación del fideicomiso; 3) El pago para redimir las Acciones Comunes Clase C emitidas en colocación privada; 4) Prepagos voluntarios a favor de los acreedores financieros de la Sociedad; 5) El pago de saldos adeudados al vendedor de los inmuebles que adquiera la Sociedad; y 6) Cualquier pago que sea autorizado por la Junta Directiva.

**Fideicomiso de Garantía y Administración, Recaudo y Pago:** Este documento establece los términos bajo los cuales el Fiduciario concentrará y administrará todos los ingresos operativos generados por los inmuebles y otros flujos de OC, los cuales deberán depositarse directamente en las cuentas bancarias del Fideicomiso conforme a las instrucciones de pago que recibirán de la administración financiera. Este instrumento tiene como propósito central garantizar la correcta gestión financiera de los recursos, así como la ejecución de pagos conforme a políticas previamente establecidas. En opinión de Zumma Ratings, estas disposiciones asegurarán un manejo disciplinado de los recursos y una adecuada protección de los intereses de todas las partes involucradas. Zumma Ratings deberá verificar las obligaciones y derechos contenidos en el contrato final del Fideicomiso antes mencionado.

**Análisis de morosidad:** De acuerdo con información proporcionada por Calidad Inmobiliaria, en la operación de arrendamiento del proyecto Kalú —activo comprado a la sociedad Inversiones Metropolitanas, S.A.— aproximadamente el 10% de los alquileres por cobrar

presentan una mora superior a 90 días. Por su parte, en las proyecciones financieras de OC se ha incorporado una tasa de incobrabilidad del 2%, equivalente a un promedio anual de US\$15,851.45 durante los primeros cinco años del horizonte proyectado. Al aplicar una tasa de incobrabilidad del 10%, en línea con el nivel de morosidad observado en la operación de Kalú, el monto promedio anual de alquileres incobrables ascendería a US\$79,257.23, el cual aunque mayor, no generaría presión sobre los flujos de efectivo, los cuales continuarían siendo positivos al cierre de cada periodo, considerando la distribución de dividendos a los accionistas de OC.

**Estructura de ingresos y gastos de Oakstone Capital, S.A.:** Durante los primeros cinco años proyectados para OC, los ingresos se originan principalmente en la operación de los parqueos asociados a los activos relevantes, los cuales representan en promedio para dicho periodo el 61.1% del total de OC. En segundo lugar, destacan los ingresos por arrendamiento de locales en Kalú, que constituyen el 36.6% y en menor proporción, se incluyen ingresos complementarios generados por conceptos publicitarios, tales como tottems, cajas de luz, banderolas y stickers dentro del mismo centro comercial.

En el mismo horizonte de tiempo proyectado, los gastos operativos representan la partida más significativa, absorbiendo en promedio el 26.4% del total de ingresos durante dicho periodo. Se estima que estos gastos estarán compuestos en un 54.5% por los gastos de administración y ventas del centro comercial Kalú, un 24.0% por los gastos de administración de Insigne, y un 21.5% correspondientes a los gastos del SPV.

**Supuesto de Prepago de Deuda y Análisis del Ratio de Cobertura en el Escenario Alternativo:** Las proyecciones financieras consideran el prepago del préstamo bancario que se contrató para la adquisición de los activos relevantes. Este préstamo tiene un plazo de 12 años (144 meses) y una tasa de interés anual del 8.0% en US\$ dólares. Dado este supuesto de prepago, no se determina una relación EBITDA

/ (Gastos financieros + Porción corriente de deuda bancaria). No obstante, en un escenario donde el préstamo se mantenga vigente bajo las condiciones contractuales originales, dicho ratio de cobertura sería de 0.11 veces para 2025, en vista que OC iniciaría operaciones en octubre de dicho año, cubriendose la mayor parte de estos compromisos, derivados en esencia del sobregiro, con fondos del préstamo adquirido a largo plazo; mientras que de 2026 a 2029 la cobertura promedio sería de 1.6 veces. Asimismo, el flujo de efectivo proyectado al cierre de cada ejercicio se mantendría en cifras positivas, contemplando tanto el pago del servicio de la deuda como la distribución de excedentes a los accionistas, en cumplimiento con la Política de Distribución de Dividendos definida por el Emisor.

**Proyecciones de rentabilidad y factores clave del desempeño financiero de Oakstone Capital, S.A.:** De acuerdo con las proyecciones financieras, OC cerraría su primer quinquenio con utilidades netas que oscilan entre US\$189,841.01 en 2025 (correspondiente a tres meses de operación) y US\$1,464,190.02 en 2029. En consecuencia, con un crecimiento promedio anual de 2.3% en la utilidad hasta el año 2029, se estima una tendencia positiva en los principales indicadores de rentabilidad, con una evolución similar para el Retorno sobre el Patrimonio (ROAE) y Retorno sobre los Activos (ROAA) que aumentarían a 8.3 % en 2029 desde 1.1% en 2025. Por su parte, las acciones clase "B" emitidas por OC presentan una Tasa Interna de Retorno (TIR) estimada a 30 años de 9.64%.

Desde la perspectiva de Zumma Ratings, el desempeño financiero de OC estará estrechamente vinculado a la calidad de los activos inmobiliarios adquiridos y a sus características intrínsecas. Entre los factores más relevantes se destacan su ubicación geográfica, el nivel de competencia en su entorno, las tasas de ocupación, la afluencia de visitantes, así como la estructura financiera diseñada para su adquisición.

## Fortalezas

1. Activos con características favorables como ubicación estratégica, alta ocupación y buena dinámica de tránsito.
2. Sólida solvencia proyectada por ausencia de deuda
3. Incorporación de fideicomiso operativo como mecanismo de cumplimiento
4. Sólida posición de liquidez.

## Debilidades

1. Riesgo operativo por evidencia de morosidad de hasta un 10% en Kalú, aunque controlado por el administrador del inmueble.
2. Concentración de ingresos por arrendamiento, aunque mitigado por diversificación en el sector económico de los arrendatarios.

## Oportunidades

1. Potencial valorización de Kalú por encontrarse en dentro del Master Plan de Condado Naranjo con miras a un desarrollo urbano sostenible.
2. Incremento progresivo de ingresos por ajuste contractual en los arrendamientos.

## Amenazas

1. Entorno competitivo y su consiguiente impacto en la ocupación y precios de arrendamiento.
2. Efectos adversos en la economía que afecten los ingresos de los arrendatarios podrían incidir en la morosidad.
3. Cambios regulatorios que puedan impactar negativamente en los resultados financieros.

## ENTORNO ECONÓMICO

De acuerdo con las cifras publicadas por el Banco de Guatemala (BANGUAT), la tasa de crecimiento económico se ubicó en 3.7% a diciembre de 2024, levemente superior al registrado en el mismo período de 2023 (3.5%). Dicha tasa de crecimiento estuvo determinada por la demanda interna, principalmente en el gasto de consumo final de los hogares y en menor medida por el aumento en la inversión; asimismo, se destacan las importaciones en bienes y servicios, que mostraron un crecimiento anual de 6.2% al periodo analizado.

Por su parte, la variación del Índice Mensual de la Actividad Económica (IMAE), pasó a 4.4% (marzo de 2025), desde 2.7% (marzo de 2024), derivado por la mayor dinámica observada en los sectores económicos de comercio y reparación de vehículos; industrias manufactureras, actividades inmobiliarias; construcción, e información y comunicaciones. Para 2025, el Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que la economía reflejaría una expansión anual en torno al 4.1% para el año 2025, mientras que el Banco Mundial (BM) estima un crecimiento anual de 3.5%.

Guatemala se ha caracterizado por mantener moderados niveles de inflación en los últimos años. En ese sentido, la variación del IPC disminuyó a 1.57% en marzo de 2025 (3.23% en el mismo mes del año previo) según datos publicados por la Secretaría Ejecutiva del Consejo Monetario Centroamericano (SECMCA). Adicionalmente, a nivel regional de Centroamérica e incluyendo República Dominicana, Guatemala se ubicó en una posición de inflación intermedia después de Panamá, El Salvador y Costa Rica, cuyas variaciones interanuales fueron de -0.41%, 0.14% y 1.21%, respectivamente.

En esa misma línea, a nivel mundial, la inflación ha mostrado una tendencia a la baja (variación por debajo del 5.0% a finales de 2024), con proyecciones al 4.2% en 2025 por parte del FMI; lo anterior, atribuido a la normalización de las cadenas de suministro y a la moderación de la demanda de los consumidores tras los desequilibrios provocados por la pandemia y otros factores geopolíticos.

En otro aspecto, el volumen total de exportaciones registró una ligera expansión interanual de 10.7% al 31 de marzo de 2025, asociado principalmente con la variación en sus principales productos exportados: café (+99.1%), artículos de vestuario (-5.2%), azúcar (+66.0%), banano (+0.01%), frutas frescas, secas o congeladas (+0.6%) y materiales plásticos y sus manufacturas (+6.1%); mientras que el volumen total de importaciones también creció en 10.7% en el periodo analizado, explicado mayormente por el aumento en los bienes de capital para la industria (+17.4%) y materias primas para la industria (+7.7%).

Por su parte, el ingreso acumulado de remesas familiares alcanzó los US\$5,642.7 millones (equivalente a Q 43,514.8 millones) durante el primer trimestre de 2025, reflejando un crecimiento de 20.5% con respecto al mismo período de 2024. En opinión de Zumma Ratings, los flujos de remesas pueden mantener dicha tendencia de crecimiento

durante el segundo trimestre de 2025, vinculado al aumento en deportaciones para la población latina, impuestas por el Gobierno de Estados Unidos. Además, dichas medidas podrían sensibilizar el ritmo de crecimiento de las remesas en el mediano plazo, lo que a su vez tendría implicaciones en el consumo y la economía de los países receptores.

Con respecto a la calificación soberana del Gobierno de Guatemala, la agencia calificadora de riesgo Standard & Poor's mantuvo la calificación soberana en BB con perspectiva positiva a marzo de 2025, destacando la resiliencia económica, la estabilidad fiscal y un marco institucional relativamente sólido. No obstante, condicionó una mejora de nota a avances en reformas estructurales que impulsen la inversión y el desarrollo humano, señalando además riesgos asociados a limitaciones estructurales y la vulnerabilidad externa.

## ANTECEDENTES GENERALES

Oakstone Capital, S.A. (en adelante, "OC" o "el Emisor") fue constituida el 3 de abril de 2025 conforme a las leyes de la República de Panamá. Su objeto social comprende la realización de toda clase de actividades lícitas, sean estas de naturaleza comercial, industrial, de servicios o cualquier otra. La sociedad cuenta con facultades para comprar, vender, arrendar, hipotecar, pignorar y negociar bienes; así como para adquirir, gravar o enajenar toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales o personales, y títulos valores.

Asimismo, OC está autorizada para establecer una o más sucursales en cualquier jurisdicción fuera de la República de Panamá. También puede registrar Acciones Comunes Clase B en mercados bursátiles o extrabursátiles, tanto locales como internacionales, primarios o secundarios, y realizar su oferta pública o privada. Además, está facultada para suscribir uno o más fideicomisos de garantía, administración, recaudo y pago, con el propósito de facilitar el manejo de fondos para la administración de activos y, posteriormente, el pago de dividendos correspondientes a los accionistas de las Acciones Comunes Clase B.

La sociedad constituyó una sucursal en Guatemala, para la ejecución de sus fines, en junio de 2025.

Conforme a la estructura corporativa de OC, su capital accionario está íntegramente suscrito por un único accionista: CI Uno, S.A., entidad que opera como subsidiaria de CI Holding Group Panamá, S.A. Esta, a su vez, es una sociedad tenedora controlada en un 100% por Stonewall Holdings Corporation, cuya titularidad accionaria recae en dos personas naturales.

Asimismo, OC guarda relación con Calidad Inmobiliaria, empresa con mas de 21 años de experiencia en Guatemala y más de 15 años en El Salvador. Ha ejecutado bajo su gestión diversos proyectos de capital privado y desarrollado exitosamente proyectos en los segmentos de oficinas corporativas, parques industriales, vivienda y centros comerciales, con diseños innovadores y ubicaciones estratégicas. Entre sus desarrollos más relevantes están

Torre Avante, Crece, Insigne Guatemala y El Salvador, Distribodegas, Torre Humana, entre otras. En términos de estructura corporativa, Calidad Inmobiliaria forma parte del conglomerado Grupo Entero con inversiones en diferentes sectores como construcción, servicios financieros, desarrollo inmobiliario. En opinión de Zumma Ratings, la relación de OC con Calidad Inmobiliaria aporta un alto grado de confianza y capacidad en la operación del Emisor.

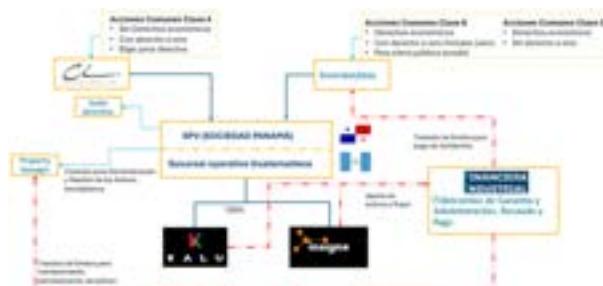
### ***Objetivo Estratégico***

Bajo iniciativa de Calidad Inmobiliaria, OC servirá como un Special Purpose Vehicle (SPV), para estructurar y administrar inversiones inmobiliarias, bajo un esquema societario, la actividad principal de la Sociedad es la renta de sus activos inmobiliarios para generar ganancias distribuibles entre sus inversionistas. En su fase inicial adquirió dos inmuebles: Centro Comercial Plaza Kalú (Kalú) y Parqueos Insigne, ubicados en una de las zonas de mayor demanda en Guatemala, con potencial de apreciación y rentabilidad sostenida. Asimismo, en los próximos años se espera que OC amplíe su portafolio de inmuebles.

## **DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA**

Como se mencionó anteriormente, OC es un vehículo de propósito especial (SPV por sus siglas en inglés) integrado por activos fijos, de forma inicial por el Centro Comercial Plaza Kalú (Kalú) y los parqueos del edificio Insigne (P Insigne), con la finalidad de generar ingresos y pagar dividendos para los tenedores de la emisión en análisis.

### **Estructura Operativa.**



Fuente: Ricorp Corporación Financiera Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

OC, sociedad panameña e inscrita como sucursal en Guatemala, adquirió una serie de activos relevantes que son propiedad de dos empresas de Calidad Inmobiliaria, S.A. (CI): Inversiones Metropolitanas, S.A. y Proyecciones Locales, S.A. La fuente de financiamiento para la adquisición de los inmuebles fue un préstamo bancario y la emisión del programa ACCBOAKSTONE\$1 que será inscrito en la plaza bursátil guatemalteca, por medio de oferta pública.

OC como propietario de los activos (Kalú y Parqueos Insigne) es también tenedor de los contratos de arrendamiento asociados con dichos inmuebles, los cuales generarán flujos para el pago del servicio de la deuda y cubrir el gasto para la administración de Kalú y P Insigne; así como el pago de beneficios económicos para los

tenedores de los títulos de renta variable (ACCBOAKSTONE\$1).

OC, de conformidad con su pacto social, tiene un capital social autorizado que está representado por 52,010 acciones nominativas sin valor nominal, que podrán emitirse en distintas clases. Cabe mencionar que de acuerdo con la legislación panameña y el pacto social de OC, ésta puede emitir acciones sin valor nominal.

Un aspecto relevante es que el capital social de OC está compuesto por tres tipos de Acciones:

- Acciones Comunes Clase A
- Acciones Comunes Clase B
- Acciones Comunes Clase C

De acuerdo con el certificado de constitución de OC, la entidad podrá emitir Certificados de Acciones mediante la modalidad de macrotítulos en caso coloque cualquiera de sus Acciones en cualquier mercado bursátil o extrabursátil local o extranjero. Asimismo OC podrá desmaterializar totalmente sus Certificados de Acciones, realizando las respectivas anotaciones en cuenta o registro, en todos los casos, sujeto a las normas aplicables en el mercado bursátil o extrabursátil local o extranjero en donde se registre la emisión de Acciones correspondiente.

### ***Acciones Comunes Clase A***

Los tenedores de estas Acciones Comunes de OC tendrán el derecho de voz y voto en las Juntas Generales de Accionistas y en las Juntas Especiales de Accionistas, de acuerdo con los términos de su escritura de pacto social, a razón de un voto por Acción Común Clase A emitida y en circulación.

Las Acciones Comunes Clase A no otorgarán derechos económicos a sus tenedores y, por tanto, los Accionistas Comunes Clase A no tendrán derecho a recibir dividendos producto de las utilidades que generen los activos de OC, así como tampoco tendrán derecho a recibir ninguna otra distribución por parte de OC o por virtud de su disolución y liquidación.

### ***Acciones Comunes Clase B***

Los Accionistas Comunes Clase B, sin importar la serie a las que pertenezcan sus Acciones Comunes Clase B, solo tendrán derecho de voz y voto en las Juntas Especiales de Accionistas, según su pacto social; y no tendrán derecho de voz, ni voto en las Juntas Generales de Accionistas.

En términos de dividendos y derechos económicos, todos los Accionistas Comunes Clase B tendrán derecho a recibir dividendos por sus Acciones Comunes Clase B, de conformidad con lo que se establezca, de tiempo en tiempo, la Junta Directiva de la Sociedad respecto de la distribución de utilidades conforme lo establecido en el pacto social de OC. Asimismo, todos los Accionistas Comunes Clases B tendrán derecho a recibir cualquier otro tipo de distribuciones que realice la entidad.

Todas las Acciones Comunes Clases B, sin importar la serie a la que pertenezcan, tendrán la misma preferencia para la distribución de dividendos o cualquier otra distribución que

realice OC, las que se pagarán en igualdad de condiciones entre todos los tenedores de Acciones Comunes Clase B y de Acciones Clase C.

#### Acciones Comunes Clase C

Los Accionistas Comunes Clase C no tendrán derecho de voz ni voto en las Juntas Generales de Accionistas o en las Juntas Especiales de Accionistas, según la definición en su pacto social.

Por otra parte, todos los Accionistas Comunes Clase C tendrán derecho a recibir dividendos por sus Acciones Comunes Clase C, de conformidad con lo que establezca la Junta Directiva de OC respecto de la distribución de utilidades, conforme lo establecido en su pacto social. Asimismo, todos los Accionistas Comunes Clases C tendrán derecho a recibir cualquier otro tipo de distribuciones que realice la entidad.

Todas las Acciones Comunes Clases C, sin importar la serie a la que pertenezcan, tendrán la misma preferencia para la distribución de dividendos o cualquier otra distribución que realice OC, las que se pagarán en igualdad de condiciones entre todos los tenedores de Acciones Comunes Clase B y de Acciones Clase C.

En otro aspecto, mediante autorización de la Junta Directiva, OC podrá redimir unilateralmente todo o parte de las Acciones Comunes Clase C, a su exclusivo criterio y en cualquier momento, por el monto de redención (el valor por el cual fueron emitidas las Acciones Comunes Clase C objeto de la redención), en el entendido, sin embargo, que toda redención deberá realizarse prorrata todos los Accionistas Comunes Clase C.

En caso de que OC decida redimir todo o parte de las Acciones Comunes Clase C, la Junta Directiva deberá enviar a los Accionistas Comunes Clase C correspondientes una notificación de redención en los términos establecidos en el pacto social. Una vez recibida la notificación de redención, los tenedores de las Acciones Comunes Clase C en cuestión quedaran automáticamente obligados al proceso de redención respecto a sus Acciones.

**Tabla 1. Resumen de las Características de las clases de Acciones Comunes de OC.**

Característica / Clase	Clase A	Clase B	Clase C
Clase	Común	Común	Común
	Nominativa	Nominativa	Nominativa
Derechos de voto en Juntas Generales de Accionistas	Si	No	No
Derechos de voto en Juntas Especiales de Accionistas	Si	Si	No
Derechos económicos	No	Si	Si
Derecho a conversión en otras clases de acciones	No	No	No
Derechos de rescate	No	No	No
Redimible	No	No	Si

Fuente: Ricorp Corporación Financiera Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V, Clasificadora de Riesgo.

#### **Juntas Generales de Accionistas y Juntas Especiales de Accionistas.**

Como parte de su estructura de gobernanza, OC puede realizar reuniones de Junta General de Accionistas y Junta Especial de Accionistas, ya sean ordinarias o extraordinarias.

La Junta General de Accionistas, reunida en sesión ordinaria, podrá considerar los siguientes asuntos: i) aprobación de los estados financieros, ii) elección de Directores y Dignatarios, y iii) cualquier otro que haya sido objeto de la convocatoria.

Mientras que la Junta General de Accionistas podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva o del Presidente de OC, cada vez que cualquiera de éstos, así lo considere conveniente. Además, la Junta Directiva o el Presidente de OC deberán convocar una reunión extraordinaria de la Junta General de Accionistas cuando así lo soliciten por escrito la mayoría de los miembros de la Junta Directiva, o uno o más accionistas comunes clase A que representen por lo menos un 5.0% de las Acciones Comunes Clase A emitidas y en circulación. La Junta General de Accionistas, reunida en sesión extraordinaria, podrá considerar únicamente los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

Por otra parte, las Juntas Especiales de Accionistas de OC son aquellas donde se conozca y resuelva sobre i) cualquier modificación de los derechos, preferencias, privilegios, limitaciones y/o que modifique las características de las Acciones Comunes Clase B, ii) cualquier modificación del pacto social que implique modificar cualquiera de las políticas establecidas en la Cláusula décima quinta del pacto social (políticas económicas, financieras y de inversión, garantías y gravámenes, entre otros), iii) cualquier modificación respecto de la cantidad de directores y características y/o requisitos que deben cumplir los directores de la entidad; y/o iv) cualquier modificación de las mayorías requeridas para la aprobación de asuntos competencia de la Junta Directiva de la entidad.

En opinión de Zumma Ratings, el detalle de los derechos de voto entre las diferentes clases de Acciones Comunes de OC es relevante, a fin de que cada tenedor de acciones comprenda de mejor manera sobre los beneficios de las Acciones Comunes Clases B (con derecho económico y con derecho de voto limitado). En términos de gobernanza, el detalle sobre las decisiones que se pueden realizar en las Juntas Generales o Especiales de Accionistas, contribuye a cautelar potenciales conflictos entre tenedores de acciones.

**Proceso de adquisición inicial de los activos relevantes.** OC una vez constituida, emitió las Acciones Comunes Clase A (oferta privada). Dichos instrumentos otorgan a sus tenedores, los derechos que les corresponden, según lo estipulado en el pacto social de OC, principalmente los relacionados con el derecho de voto.

Una empresa relacionada con CI es el principal tenedor de las Acciones Comunes Clase A; destacando que CI tiene una larga experiencia en el sector inmobiliario (más de 20 años), la empresa ha construido y desarrollado más de

757,000 m<sup>2</sup> y más de 30 proyectos de diferente tipo: residencial, industrial, comercial y de oficinas. Esta entidad tiene operaciones en Guatemala y El Salvador; además, CI forma parte del portafolio de inversión de Grupo Entero. A juicio de Zumma Ratings, la experiencia y efectividad comprobada de CI aporta favorablemente en la conducción y la ejecución de la operación de OC.

Como segunda etapa, Inversiones Metropolitanas, S.A. realizó un aporte de capital a favor de OC, entregando a este último 130 fincas de estacionamiento de Kalú. Por su parte, OC entregó a Inversiones Metropolitanas, S.A. una serie de Acciones Comunes redimibles (Acciones Comunes Clase C). Cabe mencionar que Inversiones Metropolitanas, S.A. entregó estas fincas de estacionamientos en Kalú libres de gravamen y que pueden ser aportadas como capital para OC.

La tercera etapa consistió en que OC recibió recursos a través de una deuda bancaria. Los recursos provistos por la deuda bancaria fueron canalizados por OC para cancelar deudas de las empresas dueñas de los inmuebles (Inversiones Metropolitanas, S.A. y Proyecciones Locales, S.A.) y para pagar parte del precio de los inmuebles. Una vez esta operación se materializó, se realizó la firma de compraventa entre OC y las empresas vendedoras de los activos relevantes. De esa manera, OC compró los inmuebles restantes, pagando parte del precio con el préstamo adquirido y el faltante se encuentra como una cuenta por pagar en OC.

Finalmente, en la cuarta etapa de la operación, OC realiza todo el proceso de autorización para inscribir y registrar la emisión ACCBOAKSTONE\$1 en el Mercado de Valores de Guatemala. Una vez OC obtenga las autorizaciones respectivas, procederá a emitir Acciones Comunes Clase B. Los fondos obtenidos de la colocación serán destinados en el siguiente orden para: 1) El pago de obligaciones tributarias; 2) El pago de costos y gastos adeudados a terceros proveedores de la colocación y constitución de la Sociedad y/o creación del fideicomiso; 3) El pago para redimir las Acciones Comunes Clase C emitidas en colocación privada; 4) Prepagos voluntarios a favor de los acreedores financieros de la Sociedad; 5) El pago de saldos adeudados al vendedor de los inmuebles que adquiera la Sociedad; y 6) Cualquier pago que sea autorizado por la Junta Directiva.

OC tiene los inmuebles Kalú y P Insigne como los principales activos generadores de flujos; registrando el saldo por la emisión ACCBOAKSTONE\$1 en patrimonio; así como el saldo de las Acciones Comunes Clase A (emitidas en colocación privada). Cabe precisar que en el caso de que el monto efectivamente colocado del programa ACCBOAKSTONE\$1 sea inferior a lo previsto, se generaría un saldo de obligaciones en la estructura financiera de OC.

#### **Política de dividendos.**

La entidad ha establecido una política de dividendos, a fin de establecer las pautas al momento de decretar dividendos para los tenedores de las Acciones Comunes B y C. En ese sentido, dicha política establece:

Periodicidad de Distribución: OC distribuirá dividendos trimestralmente, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga, se establezcan restricciones a la distribución de dividendos o se pueda llegar a incumplir un covenant o condición financiera establecidas en el mismo.

Fecha de corte para determinar a los accionistas con derecho a recibir los Dividendos: Se pagarán los dividendos a los accionistas de la Clase B y de la Clase C que se encuentren registrados en los libros de la entidad cinco días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos.

Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los dividendos cinco días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos.

Fecha de Declaración de Dividendos: OC deberá declarar dividendos hasta quince días después del cierre de cada trimestre del año calendario.

Determinación del monto a distribuir: al cierre de cada trimestre, la Junta Directiva de OC deberá distribuir como dividendos todas las utilidades acumuladas por la entidad, de acuerdo con los fondos disponibles en exceso del 0.25% del valor contable del patrimonio. Además, la distribución de dividendos se podrá realizar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo; y ii) OC se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los acreedores financieros.

Pago de los Dividendos: La Junta Directiva de la entidad deberá informar al Fiduciario del monto a distribuir para realizar el pago a los Accionistas de la Clase B y de la Clase C, para lo cual contará con tres días hábiles.

**Administración de inmuebles y servicio de “back office”**  
La estructura de la emisión contempla la participación de un administrador de inmuebles y la contratación de servicios de back office para OC, ambos contratos se encuentran en proceso de elaboración.

En el contrato a celebrarse con el “Property Manager” se definirán los términos y condiciones para la administración y gestión de los inmuebles transferidos a OC. Este contrato establecerá el alcance de los servicios, incluyendo la cobranza de rentas, mantenimiento, gestión de arrendamientos, atención a inquilinos y la implementación de medidas de prevención de lavado de dinero en la vinculación inicial con los clientes, así como el monitoreo de transacciones. Asimismo, se especificarán las obligaciones de reporte e información periódica hacia la Sociedad. La remuneración será determinada conforme a precios de mercado y podrá estructurarse de forma mixta (fija y variable), considerando variables como ingresos por arrendamiento, niveles de ocupación y eficiencia en la administración de costos. Se prohibirá expresamente la subcontratación o cesión del contrato.

Por su parte, el contrato de servicios de soporte administrativo definirá las condiciones bajo las cuales el “Contratista” prestará a OC servicios de back office, que comprenden funciones contables, operativas y corporativas,

esenciales para el adecuado cumplimiento de las obligaciones legales, financieras y administrativas del Emisor. Entre los servicios incluidos se encuentran la contabilidad (con posibilidad de subcontratación), elaboración de reportes financieros internos y regulatorios, consulta y control de cuentas bancarias administradas por el fideicomiso, soporte en el cumplimiento normativo, gestión documental y archivo corporativo, así como la coordinación de convocatorias, redacción de actas y cumplimiento de obligaciones societarias.

En ambos contratos se dispondrá que la remuneración de cada parte deberá estar alineada con los precios de mercado y que, de forma consolidada (Property Manager y back office), no podrá exceder el 12.0% de los ingresos generados por arrendamiento. Cualquier ajuste en las condiciones contractuales o en la remuneración deberá contar con la aprobación de la mayoría de los miembros de la Junta Directiva, en sesiones en las que se encuentren presentes todos sus integrantes.

#### **Administración del Fideicomiso de Garantía y Administración, Recaudo y Pago.**

El contrato del Fideicomiso de Garantía y Administración, Recaudo y Pago establece los términos bajo los cuales el Fiduciario concentrará y administrará todos los ingresos operativos generados por los inmuebles y otros flujos de Oakstone Capital, los cuales deberán depositarse directamente en las cuentas bancarias del Fideicomiso conforme a las instrucciones de pago que recibirán de la administración financiera. Este instrumento tiene como propósito central garantizar la correcta gestión financiera de los recursos, así como la ejecución de pagos conforme a políticas previamente establecidas. El contrato detalla lineamientos específicos para el Fiduciario, con el objeto de cumplir con las políticas de liquidez, que obligan a mantener al menos el 0.25% del patrimonio de la Sociedad en activos líquidos a corto plazo, y una política de inversión que limita las inversiones en títulos valores y depósitos bancarios a un máximo del 20% del activo total, con restricciones adicionales según tipo de emisor, emisión y naturaleza del instrumento, prohibiendo, por ejemplo, la inversión en acciones.

Asimismo, de acuerdo a las instrucciones giradas por la Administración Financiera, el fiduciario atenderá a una política de prelación de pagos que establece el orden jerárquico en el uso de los recursos. En cuanto a los fondos provenientes de la colocación en Bolsa, se estipula su aplicación en el siguiente orden: 1) El pago de obligaciones tributarias; 2) El pago de costos y gastos adeudados a terceros proveedores de la colocación y constitución de la Sociedad y/o creación del fideicomiso; 3) El pago para redimir las Acciones Comunes Clase C emitidas en colocación privada; 4) Prepagos voluntarios a favor de los acreedores financieros de la Sociedad; 5) El pago de saldos adeudados al vendedor de los inmuebles que adquiera la Sociedad; y 6) Cualquier pago que sea autorizado por la Junta Directiva. Por otro lado, respecto a los flujos operativos de los inmuebles y otros ingresos regulares, los pagos deberán realizarse también bajo una prelación definida: primero las obligaciones fiscales, seguido por pagos a acreedores financieros, remuneraciones al

administrador de inmuebles y de la Sociedad, otros proveedores, constitución de reservas, distribución de dividendos y finalmente, cuando corresponda, el repago del capital invertido por los accionistas comunes de la Clase B.

En opinión de Zumma Ratings, estas disposiciones asegurarán un manejo disciplinado de los recursos y una adecuada protección de los intereses de todas las partes involucradas. Zumma Ratings deberá verificar las obligaciones y derechos contenidos en el contrato final del Fideicomiso antes mencionado.

#### **PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN DE ACCIONES**

Denominación: ACCIONES COMUNES CLASE B CON DERECHO A VOTO LIMITADO OAKSTONE DÓLARES 1

Clave de cotización: ACCBOAKSTONE\$1

Emisor: Oakstone Capital, S.A.

Domicilio Legal: El Emisor tiene su domicilio legal en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, país de su constitución, donde tiene sus oficinas ubicadas en Scotia Plaza, nivel 11, Avenida Federico Boyd y 51 Calle, Panamá, República de Panamá. Sin embargo, cuenta con una Sucursal inscrita bajo las Leyes de la República de Guatemala, cuya oficina se encuentra ubicada en 25 Av. 1-89, zona 15 VH II. Edificio Insigne, nivel 17, oficina 1702, Guatemala.

Moneda: Dólares de los Estados Unidos de América,

Precio de suscripción: La cantidad máxima de Acciones Comunes Clase B que podrán ser emitidas, según el acta de constitución del Emisor, será de hasta cincuenta mil (50,000) Acciones. Sin embargo, no contará con un valor nominal. El Emisor se reserva el derecho de colocar, en mercado primario, las Acciones a un sobreprecio.

Plazo de colocación: Los plazos de colocación de cada una de las series o tramos serán dados a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP), y en ningún caso podrán extenderse más allá de sesenta (60) días de dichos avisos.

Vigencia de la oferta pública: El plazo de vigencia de la Emisión para la colocación de las Acciones en Mercado Primario es de 3 años, contados a partir de la inscripción de la Oferta Pública bursátil en el Sistema de Automatización Registral del Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala. El plazo para la negociación de los valores en Mercado Secundario mediante Oferta Pública bursátil será indefinido.

Tasa de interés: Las Acciones son valores de renta variable; por lo tanto, su rendimiento está sujeto al desempeño que tenga el Emisor.

Entidad depositaria: Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria por la cual se realiza el registro y consignación de los valores y la liquidación de los pagos por concepto de pago de dividendos, previa recepción de los fondos por parte del Emisor.

#### **GOBIERNO CORPORATIVO**

El pacto social de la sociedad OC establece de forma clara y detallada las bases de su gobierno corporativo. En él se

determinan las clases de acciones que la sociedad puede emitir, así como sus características particulares, derechos inherentes y eventuales restricciones. Asimismo, se regulan expresamente los mecanismos de transmisión, venta, traspaso o cualquier otra forma de enajenación de acciones, incorporando restricciones específicas para evitar su transferencia a personas que representen factores de riesgo importantes. En concordancia con las mejores prácticas y el marco normativo vigente, se contemplan disposiciones orientadas a la prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LDA/FT/FPADM).

El pacto también regula la estructura, funciones y funcionamiento de los principales órganos societarios, incluyendo la Junta General de Accionistas (JGA), la Junta Especial de Accionistas (JEA) y la Junta Directiva. Se establecen los procedimientos para la convocatoria y celebración de dichas juntas, ya sean ordinarias o extraordinarias, así como los asuntos que pueden ser tratados, el quórum requerido para su válida constitución y los mecanismos de votación aplicables. De igual forma, se determinan los lineamientos para la conformación de la Junta Directiva, la cual deberá estar integrada por un mínimo de cinco (5) y un máximo de siete (7) miembros, incluyendo al menos tres (3) o cuatro (4) directores independientes, según el caso, quienes deberán cumplir con perfiles profesionales y éticos previamente establecidos.

Inicialmente, la Junta Directiva fue conformada por cinco miembros interinos. Es importante destacar que, antes de la emisión, la Junta Directiva será reestructurada conforme a lo establecido en el acta de constitución (Cláusula Duodécima), quedando integrada por los respectivos miembros patrimoniales y respectivos miembros independientes quienes asumen la responsabilidad de la gestión estratégica y de la supervisión de los contratos de administración y soporte:

**Junta Directiva de Oakstone Capital**

Nombre	Cargo
Mark Oliver Leonowens	Presidente
Óscar López	Secretario
Juan Pablo Rodríguez	Tesorero
Carmen Batres	Director independiente
Santiago Tizón	Director independiente

El pacto social dispone que la Junta Directiva celebrará sesiones ordinarias y extraordinarias conforme a los procedimientos previamente definidos, regulando también el quórum necesario y las reglas de votación. Se asigna al Presidente de la Junta Directiva el rol de representante legal de la sociedad, junto con sus suplentes, y se designan como dignatarios de la sociedad al Presidente, el Tesorero y el Secretario de la Junta Directiva, quienes podrán actuar en nombre de la sociedad según lo establecido estatutariamente. Además, el pacto establece como función de la Junta Directiva la de llevar el registro de las acciones, incluyendo su inscripción en mercados bursátiles o extrabursátiles, tanto locales como extranjeros, y regula expresamente los contratos entre partes relacionadas, asegurando transparencia, integridad y adecuada gestión de conflictos de interés.

Finalmente, se incorporan políticas que regulan el accionar de OC en materia económica, financiera y de inversión. Estas políticas incluyen lineamientos sobre liquidez, inversión en inmuebles y títulos valores, prelación de pagos, endeudamiento, distribución de dividendos, valuación de inversiones, gestión integral de riesgos, así como criterios para la evaluación y compensación de los administradores.

Se destaca, además, la creación del Comité de Inversiones, el cual estará conformado por tres directores, incluyendo dos independientes. Este órgano será responsable de analizar los inmuebles sujetos a inversión, considerando los parámetros establecidos en las políticas de inversión, para luego presentar su propuesta de aprobación ante la Junta Directiva.

## GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

En atención al modelo de negocio de Oakstone Capital, S.A., se presenta a continuación un detalle de los riesgos más relevantes:

### Riesgo Operacional

Referido a las fallas en los procesos operativos y la plataforma tecnológica utilizada para la gestión del portafolio de inmuebles. Esto incluye desde errores humanos y accidentes en las instalaciones hasta problemas con sistemas de elevación, gestión de vehículos, cortes de energía, fallos en sistemas de cobro, incumplimiento de protocolos de seguridad, y dificultades en la coordinación y seguimiento de las partes involucradas. Estos riesgos pueden afectar el día a día del negocio, provocando interrupciones en el servicio o daños a los inmuebles, así como a visitantes, clientes, proveedores o terceros.

Para mitigar este riesgo, la estructura contempla la incorporación de un Property Manager, con quien OC celebrará un contrato de administración de los inmuebles. Esta figura contará con la experiencia y conocimientos técnicos necesarios para la adecuada gestión y mantenimiento de los activos inmobiliarios, asumiendo la responsabilidad tanto del mantenimiento preventivo del equipo técnico como de los aspectos administrativos relacionados.

### Riesgo Financiero y Liquidez

Eventos desfavorables pueden generar consecuencias financieras negativas y la dificultad de cubrir obligaciones inmediatas. La falta de liquidez impide pagar a acreedores, administradores y proveedores. Retrasos o incumplimientos de inquilinos pueden reducir drásticamente el flujo de efectivo proyectado, limitando la capacidad de pago y afectando directamente los rendimientos esperados por los inversionistas, ya que estos dependen del éxito del proyecto inmobiliario.

En la fase inicial de OC, el riesgo se mitiga con una adecuada selección de proyectos inmobiliarios. Centro Comercial Plaza Kalú y Parqueos Insigne presentan características que reducen significativamente dicho riesgo.

En el caso de Plaza Kalú, su ubicación en una zona en desarrollo anticipa un aumento en el tránsito y la demanda. Además, cuenta con una diversidad de arrendatarios y ha mantenido un nivel de ocupación promedio del 95% durante los últimos tres años.

Por su parte, Parqueos Insigne, al ser un conjunto de estacionamientos estratégicamente ubicados cerca de oficinas y hospitales, asegura una demanda constante. Dada la naturaleza de este activo, genera un nivel de ocupación (rotación) superior al 100%. Este mismo principio de alta rotación aplica también a Plaza Kalú, ya que el centro comercial atrae un flujo continuo de visitantes que utilizan los estacionamientos. Ambos aspectos contribuyen a la mitigación del riesgo mencionado.

Las políticas de inversión establecen un marco claro sobre los tipos de inmuebles en los que se puede invertir, con el objetivo de mitigar este riesgo. Dicho marco contempla características relevantes como la ubicación geográfica, la actividad económica asociada, la antigüedad del inmueble y su valuación realizada por expertos, entre otros aspectos.

Adicionalmente, OC cuenta con una política de liquidez que exige mantener, en plazos menores de tres meses, disponibilidades equivalentes al menos al 0.25% del Patrimonio de la Sociedad. A ello se suma una política de endeudamiento que fija un límite máximo de apalancamiento del 50% sobre el total de sus activos.

#### Riesgo por siniestros

Este riesgo está asociado a siniestros como erupciones volcánicas, inundaciones, descargas eléctricas, terremotos, huracanes, entre otros eventos naturales. Dada su naturaleza, las pérdidas derivadas de catástrofes son impredecibles tanto en su frecuencia como en su magnitud. La ocurrencia de un desastre natural podría afectar significativamente los activos del Emisor y, en consecuencia, impactar su operatividad.

Al respecto, el Emisor cuenta con políticas específicas para la contratación y administración de seguros, las cuales establecen, entre otros aspectos, que todos los inmuebles deben estar debidamente asegurados. Además, se dispone que el detalle de las características del seguro contratado —incluyendo coberturas, siniestralidad y otros aspectos relevantes de la póliza y la aseguradora— será revelado en el informe anual sobre el estado de los inmuebles como parte de la información a revelar a los Accionistas Comunes Clase B y C.

Con el objetivo de mitigar este riesgo, los inmuebles adquiridos por OC están protegidos mediante pólizas de seguro contratadas a través de los regímenes de condominio a los que pertenecen. Las pólizas que amparan los inmuebles de Kalú (suma asegurada Q 175,259,500) y Parqueos Insigne (suma asegurada Q217,750,000) se encuentran debidamente renovadas, con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025, y han sido contratadas con Aseguradora General, S.A. Entre las coberturas incluidas destacan: seguro todo riesgo para bienes, responsabilidad civil, responsabilidad civil para áreas de estacionamientos y parqueos, terremoto, erupción volcánica, maremoto y/o

inundación, entre otros; contribuyendo de esta manera a preservar la estabilidad financiera y operativa de la Sociedad.

#### Riesgo de LDA/FT/FPADM

En el caso del Emisor, el riesgo de LDA/FT/FPADM puede surgir a través de las relaciones de arrendamiento con clientes o potenciales clientes que intenten utilizar estos vínculos comerciales para introducir fondos ilícitos en el sistema financiero. Para mitigar este riesgo, Okstone Capital se apoya en su estructura corporativa, particularmente en Calidad Inmobiliaria, S.A., que cuenta con un Oficial y un Suboficial de Cumplimiento certificados por la Superintendencia de Bancos de Guatemala (SIB).

El Programa de Cumplimiento de Calidad Inmobiliaria, S.A. es un marco integral diseñado para prevenir el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo. Detalla la estructura y responsabilidades, incluyendo la designación de un Oficial de Cumplimiento titular y suplente. Aborda la administración de riesgos mediante la identificación, evaluación, control y monitoreo de riesgos relacionados con clientes (individuales, jurídicos y PEP), productos/servicios, canales de distribución y ubicaciones geográficas. También establece políticas para el conocimiento del cliente (identificación, verificación y registro), el conocimiento del empleado, un plan de capacitación anual para todo el personal, y un sistema de monitoreo que incluye reportes periódicos de transacciones (efectivo, promoción inmobiliaria) a la Intendencia de Verificación Especial (IVE). Finalmente, describe los procedimientos para la detección y reporte de transacciones inusuales y sospechosas, y la auditoría externa para asegurar el cumplimiento continuo de la normativa.

### ANÁLISIS DE RIESGO

#### *Operaciones y Negocios*

Con la emisión de acciones clase “B” se obtendrá el capital para que en su fase inicial, OC respalde la adquisición de los activos relevantes: Centro Comercial Plaza Kalú y Parqueos Insigne.

La inversión total en la fase inicial de OC (Proyecto de adquisición de activos relevantes), comprende los costos asociados a la adquisición del activo, obligaciones tributarias y requerimientos de liquidez operativa, totalizando US\$17.2 millones. Dicho monto será finalmente respaldado mediante la emisión de acciones Clase “B” por parte de OC. Un mayor detalle se presenta a continuación:

**Tabla 2: Detalle de Inversión en Proyecto**

Estructura del Proyecto	(USS)
Plaza Kalú	10,500,000
Parqueos INSIGNE	5,500,000
<b>Precio de los Inmuebles</b>	<b>16,000,000</b>
Impuestos Plaza KALÚ	315,000
Impuestos Parqueo INSIGNE	511,500
<b>Proyecto Total</b>	<b>16,826,500</b>
Capital de trabajo	343,500
<b>Valor total de Inversión</b>	<b>17,170,000</b>

Fuente: Ricorp Corporación Financiera Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

De acuerdo con la estructura que implica la emisión de las acciones clase “B”, los ingresos provendrán principalmente de los pagos que reciba OC por el arrendamiento de locales y estacionamientos de los inmuebles relevantes, y en menor medida, de otros ingresos generados por Kalú en concepto de publicidad. Estos flujos se destinarán a cubrir los gastos de administración de los inmuebles, los gastos operativos del SPV, y a la distribución de dividendos a los tenedores de acciones Clase “B” y Clase “C”, conforme a la política de distribución establecida en el Pacto Social de OC y en el Prospecto de Emisión de Acciones.

En lo que respecta al arrendamiento de locales y parqueos de Kalú, se muestra a continuación el flujo de ingreso anual esperado:

**Tabla 3: Centro Comercial Kalú – Ingreso anual por arrendamiento de locales y parqueos**

1) Ingreso por Arrendamiento de Locales						
Detalle	Restaurantes	Ancla	Comercios	Kioskos	Bodegas	Total
Número de locales	9	1	21	11	15	57
Nivel de Ocupación %	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	93.0%	98.3%
Ingreso Anual (US\$)	224,435	163,470	264,249	48,098	35,891	736,143

2) Ingresos por Parqueos					
Detalle	Parqueos con renta fija mensual			Por Hora	Total
	Techado	Aire Libre	Motos		
Número de parqueos	121	94	91	198	504
Ocupación (rotación)	171.90%	98.00%	102.86%	-	
Horas al mes por parqueo	-	-	-	96	
Ingreso Anual (US\$)	177,598	58,992	19,335	285,379	541,305

Fuente: Ricorp Corporación Financiera Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

En relación con los contratos de arrendamiento de los locales comerciales en Kalú, se destacan varias condiciones contractuales que otorgan protección al arrendante. Entre las principales se encuentran:

- 1) **Periodo inicial obligatorio:** Los contratos contemplan un plazo inicial de 24 a 36 meses, siendo el primer año de carácter fijo o forzoso. En caso de que el arrendatario desee terminar el contrato antes del cumplimiento de dicho plazo, deberá pagar al arrendante el total de las rentas pendientes correspondientes al período forzoso.
- 2) **Renovación del contrato:** La renovación debe ser solicitada por el arrendatario con una anticipación de entre 60 y 90 días antes de la fecha de vencimiento, pudiendo formalizarse mediante escritura pública o cruce de cartas.
- 3) **Recargos por mora:** Se establece un recargo del 5 % sobre la primera cuota en mora, y un 7.5 % a partir de la segunda cuota en adelante.
- 4) **Seguro obligatorio:** El arrendatario está obligado a contratar una póliza de seguro que brinde cobertura contra incendios, terremotos y riesgos asociados, la cual debe cubrir daños al inmueble arrendado y responsabilidad civil.
- 5) **Cumplimiento normativo:** Se exige la presentación de una declaración jurada de origen de fondos, en cumplimiento de las disposiciones de PLDA/FT/FPADM.

Por su parte, el flujo de ingresos esperado por Parqueos Insigne en concepto estacionamientos es el siguiente:

**Tabla 4: Ingreso anual generado por Parqueos Insigne**

Detalle	Parqueos de renta mensual		Por Hora	Total
	Carros	Motos		
Número de parqueos	144	18	104	266
Ocupación (rotación)	190.83%	777.93%	-	
Horas al mes por parqueo	-	-	69	
<b>Ingreso Anual</b>	<b>412,193</b>	<b>51,922</b>	<b>196,429</b>	<b>660,544</b>

Fuente: Ricorp Corporación Financiera Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

A criterio de Zumma Ratings, los contratos de arrendamiento de los locales establecen condiciones que buscan regular adecuadamente la relación entre arrendante y arrendatario. Estas incluyen disposiciones sobre plazo mínimo, renovaciones, recargos por mora, seguros obligatorios y cumplimiento normativo, contribuyendo a una gestión más segura y predecible de los ingresos generados por los locales

#### **Calidad de Activos**

Los activos generadores de flujos que forman parte del Balance de OC se describen a continuación:

##### **a) Centro Comercial Plaza Kalú (Kalú)**

Adquirido a Inversiones Metropolitanas, S.A. (sociedad relacionada de Calidad Inmobiliaria), inició operaciones en 2016, posee un área total de 18,260.69 m<sup>2</sup> de construcción, y un área total rentable de 4,238 m<sup>2</sup> distribuidos en dos niveles y un sótano. Está conformado por 31 locales, 11 quioscos, 15 bodegas y 504 parqueos.

Cuenta con una ubicación privilegiada al encontrarse dentro del master plan Condado Naranjo, en Mixco, Guatemala. Este desarrollo urbano se basa en una planificación a largo plazo que incorpora criterios de sostenibilidad y busca la creación de un ecosistema integrado y funcional, factores que favorecen la demanda potencial de Kalú.

Asimismo, se destaca que los arrendatarios conforman una mezcla diversa de sectores, entre los que se incluyen gastronomía, servicios financieros, tecnología, salud y belleza, conveniencia, deporte y bodegas, entre otros, representando una variedad de marcas de prestigio. Esta diversidad contribuye a mitigar el riesgo de impago ante posibles afectaciones a sectores económicos específicos.

Por otra parte, además de contar con un comercio ancla entre sus arrendatarios, Kalú forma parte de un desarrollo que incluye un complejo de bodegas y dos torres de oficinas que albergan a aproximadamente 1,500 personas, lo que genera un mayor flujo de visitantes y promueve el dinamismo económico en la plaza.

##### **b) Parqueos Insigne**

Adquirido a Proyecciones Locales, S.A. (sociedad relacionada de Calidad Inmobiliaria), inició operaciones en 2018, se refiere a un conjunto de 266 parqueos de la Torre Corporativa Insigne, situada en Vista Hermosa, Zona 15, Guatemala. Los estacionamientos se encuentran ubicados en Planta Baja y en el Sótano. El sistema de control de parqueos se conforma por autoguiado, administración y cobro de Parqueo, estación de pago para cobro automático en el Lobby, dos barreras de acceso y una dispensadora y receptora de tickets.

En cuanto a la competencia, se destaca que en la zona donde se ubica Torre Insigne no existen proyectos inmobiliarios corporativos similares, por lo que no enfrenta competidores directos. Mientras, que su proximidad a hospitales y otras oficinas genera una alta demanda de estacionamientos, lo que representa una ventaja adicional para el proyecto.

En opinión de Zumma Ratings, los inmuebles Kalú y Parqueos Insigne, presentan condiciones y características con potencial de desarrollo y alta demanda que favorecen la generación de flujos de ingresos estables y sostenibles en el tiempo.

En otro aspecto, de acuerdo con información proporcionada por Calidad Inmobiliaria, en la operación de arrendamiento del proyecto Kalú —activo adquirido a la sociedad Inversiones Metropolitanas, S.A.— aproximadamente el 10% de los alquileres por cobrar presentan una mora superior a 90 días. En estos casos, al tratarse generalmente de situaciones adversas de carácter coyuntural, la sociedad suele otorgar alivios temporales a los arrendatarios con el propósito de preservar la relación comercial. No obstante, las condiciones contractuales vigentes facultan a la sociedad a resolver anticipadamente el contrato y a exigir el cumplimiento de las obligaciones, tanto por la vía judicial como extrajudicial.

Adicionalmente, en el caso de los contratos con renta fija mensual por estacionamientos de ambos activos relevantes, la falta de pago genera la desactivación automática de la barra de acceso a los inmuebles, restringiendo el ingreso del arrendatario y generando un incentivo directo al cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Por su parte, en las proyecciones financieras de OC se ha incorporado una tasa de incobrabilidad del 2%, equivalente a un promedio anual de US\$15,851.45 durante los primeros cinco años del horizonte proyectado. No obstante, si se aplicara una tasa de incobrabilidad del 10%, en línea con el nivel de morosidad observado en la operación de Kalú, el monto promedio anual de alquileres incobrables ascendería a US\$79,257.23, señalando que aunque sería mayor, no generaría presión sobre los flujos de efectivo, los cuales continuarían siendo positivos al cierre de cada periodo, considerando la distribución de dividendos a los accionistas de OC.

### Liquidez

Durante el período proyectado, la relación (Activo Corriente / Pasivo Corriente) muestra niveles elevados, oscilando entre 4.6 y 10.5 veces. Asimismo, se estima que el capital de trabajo se sitúe en un promedio de US\$543,829.12 para los primeros 5 años, impulsado principalmente por la ausencia de deuda bancaria en el balance de OC, lo que reduce significativamente los compromisos financieros con terceros.

Adicionalmente, en el periodo proyectado en análisis, el Emisor evidencia un alto grado de cumplimiento con su Política de Liquidez, con niveles de cobertura consistentemente superiores al 100%, tal como se detalla en la siguiente tabla:

**Tabla 5: Comportamiento proyectado de Política de Liquidez (Cifras en US\$ y %)**

Detalle	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29
(1) Patrimonio	17,369,841	17,520,443	17,519,872	17,535,237	17,540,271
(2) Polt. Liq. (0.25% *Patrim.)	43,425	43,801	43,800	43,838	43,851
(3) Efectivo y Equivalentes	207,978	433,309	583,167	614,101	584,021
(4)=(3-2) Exceso	164,554	389,508	539,367	570,263	540,171
(5)=(3/2) Cumplimiento	479%	989%	1331%	1401%	1332%

Fuente: Ricorp Corporación Financiera Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

### Solvencia y Endeudamiento

Conforme a lo descrito en el proceso de adquisición inicial de los activos relevantes, Inversiones Metropolitanas —sociedad vendedora de Kalú— aportó a OC un total de 130 fincas de estacionamiento libres de gravamen, las cuales fueron capitalizadas a cambio de 1,179 acciones Clase “C”. Adicionalmente, el Emisor obtuvo financiamiento bancario por US\$12.0 millones, de ellos US\$3.0 millones corresponden a un sobregiro, los cuales han sido utilizados para pagar las deudas de las sociedades vendedoras que gravaban al resto de los activos relevantes y para pagar parte del precio de venta de los mismos. Tanto el aporte de capital accionario (Clase “C”) como el financiamiento bancario serán redimidos por el Emisor en el muy corto plazo con los fondos provenientes con la emisión y colocación de acciones Clase “B” en el Mercado de Valores de Guatemala, resultando en una estructura financiera compuesta exclusivamente por capital propio.

**Tabla 6: Estructura financiera – Fase Inicial**

Valor total de Inversión (US\$)	17,170,000.0			
Estructura Financiera				
Fondeo	Forma de pago	No. de Títulos	Valor (US\$)	%
Acciones Serie B 1	Efectivo	16,000	16,000,000.0	93.2%
Acciones Serie B 2	Efectivo	826	826,000.0	4.8%
Acciones Serie B 3	Efectivo	344	344,000.0	2.0%
<b>Capital</b>			<b>17,170,000.0</b>	<b>100.0%</b>
Acciones Serie C *	Especie	1,179	1,179,000.0	6.9%
Deuda *	Efectivo	n/a	12,027,000.0	70.0%

\* Compromisos que serán redimidos en el muy corto plazo. De la deuda US\$3,027,000 corresponden a sobregiro.

Fuente: Ricorp Corporación Financiera Elaboración: Zumma Ratings S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo.

Considerando que al cierre del primer año proyectado la estructura de capital utilizada para financiar la adquisición de los activos relevantes de OC está constituida íntegramente por la emisión de acciones clase “B”, se estima que el indicador (Pasivo/Patrimonio) se mantendrá en un nivel promedio de 0.5% durante los primeros cinco años proyectados del Emisor, el cual obedece básicamente al registro de los depósitos en garantía, los cuales representan una obligación contractual del arrendatario equivalente a una mensualidad del canon de arrendamiento. Por otro lado, la relación (Patrimonio/Activos) se proyecta en 99.5%, atribuible principalmente al capital aportado mediante la emisión de acciones clase “B”, y complementariamente a los excedentes acumulados y a la emisión de acciones clase “A”.

### EBITDA y Generación de Flujos.

Durante los primeros cinco años proyectados para OC, los ingresos se originan principalmente en la operación de los

parqueos asociados a los activos relevantes, los cuales representan en promedio para dicho periodo el 61.1% del total de OC. En segundo lugar, destacan los ingresos por arrendamiento de locales en Kalú, que constituyen el 36.6% y en menor proporción, se incluyen ingresos complementarios generados por conceptos publicitarios, tales como tottems, cajas de luz, banderolas y stickers dentro del mismo centro comercial.

Se proyecta que, al cierre de 2025 —correspondiente a tres meses de operación— los ingresos totales asciendan a US\$504,580. A partir de 2026, se espera que los ingresos superen los US\$2 millones anuales, con una tendencia creciente atribuida principalmente a un ajuste del 3% anual aplicado a los ingresos provenientes de los arrendamientos de locales, la cuota de mantenimiento anual de estos y los parqueos de los activos relevantes. Cabe señalar que los parqueos de Kalú tendrán un ajuste diferenciado del 2% anual.

Asimismo, las proyecciones asumen un nivel de ocupación constante del 98.3 % para los locales comerciales en Kalú, en línea con los niveles históricos de ocupación que ha registrado este Centro Comercial.

En lo que respecta a los egresos, en el mismo horizonte de tiempo proyectado, los gastos operativos representan la partida más significativa, absorbiendo en promedio el 26.4% del total de ingresos durante dicho período. Se estima que estos gastos estarán compuestos en un 54.5% por los gastos de administración y ventas del centro comercial Kalú, un 24.0% por los gastos de administración de Insigne, y un 21.5% correspondientes a los gastos del SPV. Al igual que los ingresos, los gastos operativos han sido proyectados con un crecimiento anual del 3.0%, salvo el costo de mantenimiento anual en Insigne, al cual se aplica un ajuste del 2.0%.

En consecuencia, el EBITDA proyectado para el período analizado oscila entre US\$390,349.97 en 2025 y US\$1,620,786.18 en 2029.

Cabe destacar que las proyecciones financieras consideran el prepago del préstamo bancario que se prevé contratar en la fase inicial de adquisición de los activos relevantes. Este préstamo tendría un plazo estimado de 12 años (144 meses) y una tasa de interés anual del 8.0% en US\$ dólares. Dado

este supuesto de prepago, no se determina una relación EBITDA / (Gastos financieros + Porción corriente de deuda bancaria). No obstante, en un escenario donde el préstamo se mantenga vigente bajo las condiciones contractuales originales, dicho ratio de cobertura sería de 0.11 veces para 2025, en vista que OC iniciaría operaciones en octubre de dicho año, cubriendo la mayor parte de estos compromisos, derivados en esencia del sobregiro, con fondos del préstamo adquirido a largo plazo; mientras que de 2026 a 2029 la cobertura promedio sería de 1.6 veces.

Finalmente, el flujo de efectivo proyectado al cierre de cada ejercicio se mantendría en cifras positivas, contemplando tanto el pago del servicio de la deuda como la distribución de excedentes a los accionistas, en cumplimiento con la Política de Distribución de Dividendos definida por el Emisor.

#### **Análisis de Rentabilidad.**

De acuerdo con las proyecciones financieras, OC cerraría su primer quinquenio con utilidades netas que oscilan entre US\$189,841.01 en 2025 (correspondiente a tres meses de operación) y US\$1,464,190.02 en 2029. Este desempeño se explica por un crecimiento sostenido en los ingresos proyectados del Emisor, superior al ritmo de incremento esperado de los gastos de administración asociados a los activos Kalú e Insigne.

En consecuencia, con un crecimiento promedio anual de 2.3% en la utilidad hasta el año 2029, se estima una tendencia positiva en los principales indicadores de rentabilidad, con una evolución similar para el Retorno sobre el Patrimonio (ROAE) y Retorno sobre los Activos (ROAA) que aumentarían a 8.3 % en 2029 desde 1.1% en 2025. Por su parte, las acciones clase “B” emitidas por OC presentan una Tasa Interna de Retorno (TIR) estimada a 30 años de 9.64%.

Desde la perspectiva de Zumma Ratings, el desempeño financiero de OC estará estrechamente vinculado a la calidad de los activos inmobiliarios adquiridos y a sus características intrínsecas. Entre los factores más relevantes se destacan su ubicación geográfica, el nivel de competencia en su entorno, las tasas de ocupación, la afluencia de visitantes, así como la estructura financiera diseñada para su adquisición.

**OAKSTONE CAPITAL, S.A.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN FINANCIERA PROYECTADO**  
**(EN US DÓLARES)**

	2025P	%	2026P	%	2027P	%	2028P	%	2029P	%
<b>ACTIVOS</b>										
Activo Corriente										
Efectivo y equivalentes	207,978	1%	433,309	2%	583,167	3%	614,101	3%	584,021	3%
IVA por cobrar	415,158	2%	233,561	1%	49,788	0%	-	0%	-	0%
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>623,136</b>	<b>4%</b>	<b>666,870</b>	<b>4%</b>	<b>632,955</b>	<b>4%</b>	<b>614,101</b>	<b>3%</b>	<b>584,021</b>	<b>3%</b>
Activo no Corriente										
CAPEX	8,391	0%	42,688	0%	77,889	0%	114,019	1%	151,103	1%
Inversión en inmuebles	16,364,500	93%	16,364,500	93%	16,364,500	93%	16,364,500	93%	16,364,500	93%
Otros activos	509,986	3%	509,986	3%	509,986	3%	509,986	3%	509,986	3%
<b>Total Activo no Corriente</b>	<b>16,882,877</b>	<b>96%</b>	<b>16,917,174</b>	<b>96%</b>	<b>16,952,375</b>	<b>96%</b>	<b>16,988,505</b>	<b>97%</b>	<b>17,025,589</b>	<b>97%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>17,506,013</b>	<b>100%</b>	<b>17,584,044</b>	<b>100%</b>	<b>17,585,329</b>	<b>100%</b>	<b>17,602,606</b>	<b>100%</b>	<b>17,609,611</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVOS</b>										
Pasivo Corriente										
Préstamos bancarios de corto plazo	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Depósitos en garantía	61,797	0%	63,600	0%	65,457	0%	67,370	0%	69,339	0%
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	74,375	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>136,172</b>	<b>1%</b>	<b>63,600</b>	<b>0%</b>	<b>65,457</b>	<b>0%</b>	<b>67,370</b>	<b>0%</b>	<b>69,339</b>	<b>0%</b>
Pasivo no Corriente										
Préstamos bancarios de largo plazo	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
<b>Total Pasivo no Corriente</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>								
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>136,172</b>	<b>1%</b>	<b>63,600</b>	<b>0%</b>	<b>65,457</b>	<b>0%</b>	<b>67,370</b>	<b>0%</b>	<b>69,339</b>	<b>0%</b>
<b>PATRIMONIO</b>										
Capital social	17,180,000	98%	17,180,500	98%	17,180,500	98%	17,180,500	98%	17,180,500	98%
Utilidades a distribuir	189,841	1%	339,943	2%	339,372	2%	354,737	2%	359,771	2%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>17,369,841</b>	<b>99%</b>	<b>17,520,443</b>	<b>100%</b>	<b>17,519,872</b>	<b>100%</b>	<b>17,535,237</b>	<b>100%</b>	<b>17,540,271</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>17,506,013</b>	<b>100%</b>	<b>17,584,044</b>	<b>100%</b>	<b>17,585,329</b>	<b>100%</b>	<b>17,602,606</b>	<b>100%</b>	<b>17,609,611</b>	<b>100%</b>

**OAKSTONE CAPITAL, S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS PROYECTADO**  
**(EN US DÓLARES)**

	2025P	%	2026P	%	2027P	%	2028P	%	2029P	%
<b>Ingresos</b>	<b>504,580</b>	<b>100%</b>	<b>2,065,240</b>	<b>100%</b>	<b>2,120,951</b>	<b>100%</b>	<b>2,178,219</b>	<b>100%</b>	<b>2,237,088</b>	<b>100%</b>
Ingresos por alquileres Kalú	184,991	37%	754,055	37%	776,062	37%	798,728	37%	822,071	37%
Ingresos por parqueos Kalú	138,033	27%	563,173	27%	574,437	27%	585,926	27%	597,644	27%
Otros ingresos operativos Kalú	11,466	2%	47,241	2%	48,658	2%	50,118	2%	51,622	2%
Ingresos por parqueos Insigne	170,090	34%	700,771	34%	721,794	34%	743,448	34%	765,751	34%
<b>Costos</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>
Costo de venta	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>504,580</b>	<b>100%</b>	<b>2,065,240</b>	<b>100%</b>	<b>2,120,951</b>	<b>100%</b>	<b>2,178,219</b>	<b>100%</b>	<b>2,237,088</b>	<b>100%</b>
Gastos de operación	114,230	23%	551,930	27%	589,508	28%	594,582	27%	616,302	28%
Gastos de administración y ventas Kalú	73,015	14%	297,107	14%	303,190	14%	309,443	14%	315,869	14%
Gastos de administración Insigne	32,479	6%	131,823	6%	133,776	6%	135,777	6%	137,830	6%
Gastos de depreciación	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos del SPV	8,736	2%	123,001	6%	152,542	7%	149,361	7%	162,604	7%
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>390,350</b>	<b>77%</b>	<b>1,513,310</b>	<b>73%</b>	<b>1,531,443</b>	<b>72%</b>	<b>1,583,637</b>	<b>73%</b>	<b>1,620,786</b>	<b>72%</b>
Ingresos financieros	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Gastos financieros	165,188	33%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Otros ingresos, neto de gastos	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>225,162</b>	<b>45%</b>	<b>1,513,310</b>	<b>73%</b>	<b>1,531,443</b>	<b>72%</b>	<b>1,583,637</b>	<b>73%</b>	<b>1,620,786</b>	<b>72%</b>
Gasto por impuesto sobre la renta	35,321	7%	144,567	7%	148,467	7%	152,475	7%	156,596	7%
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>189,841</b>	<b>38%</b>	<b>1,368,744</b>	<b>66%</b>	<b>1,382,976</b>	<b>65%</b>	<b>1,431,162</b>	<b>66%</b>	<b>1,464,190</b>	<b>65%</b>

**OAKSTONE CAPITAL, S.A.**  
**INDICADORES FINANCIEROS PROYECTADOS**

	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P
<b>Rentabilidad</b>					
ROAE	1.1%	7.8%	7.9%	8.2%	8.3%
ROAA	1.1%	7.8%	7.9%	8.1%	8.3%
Utilidad de operación / Ingresos	77.4%	73.3%	72.2%	72.7%	72.5%
Utilidad neta / Ingresos	37.6%	66.3%	65.2%	65.7%	65.5%
Costo financiero promedio	-	-	-	-	-
Gastos de operación / Utilidad bruta	22.6%	26.7%	27.8%	27.3%	27.5%
Rentabilidad del activo fijo promedio	1.2%	8.4%	8.5%	8.7%	8.9%
<b>Liquidez</b>					
Activo corriente / Pasivo corriente	4.6	10.5	9.7	9.1	8.4
Liquidez general (sin relacionadas)	4.6	10.5	9.7	9.1	8.4
Capital de trabajo	\$ 486,964	\$ 603,270	\$ 567,497	\$ 546,732	\$ 514,682
Capital de trabajo (excluyendo a relacionadas)	\$ 486,964	\$ 603,270	\$ 567,497	\$ 546,732	\$ 514,682
<b>EBITDA y flujos del período</b>					
Efectivo neto de las actividades de operación	\$ (89,145)	\$ 1,477,769	\$ 1,568,606	\$ 1,482,862	\$ 1,466,160
Gastos financieros, neto de impuestos	\$ 153,625	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FCO - Flujo de Caja Operativo	\$ 64,480	\$ 1,477,769	\$ 1,568,606	\$ 1,482,862	\$ 1,466,160
CAPEX	\$ 8,391	\$ 34,297	\$ 35,201	\$ 36,130	\$ 37,084
Dividendos (Excedentes distribuidos)	\$ -	\$ 1,218,641	\$ 1,383,547	\$ 1,415,797	\$ 1,459,155
FLC - Flujo Libre de Caja (sin restar dividendos)	\$ 56,090	\$ 1,443,472	\$ 1,533,405	\$ 1,446,732	\$ 1,429,075
FLC - Flujo Libre de Caja (restando dividendos)	\$ 56,090	\$ 224,831	\$ 149,858	\$ 30,935	\$ (30,080)
EBIT (período)	\$ 390,350	\$ 1,513,310	\$ 1,531,443	\$ 1,583,637	\$ 1,620,786
EBITDA (12 meses)	\$ 390,350	\$ 1,513,310	\$ 1,531,443	\$ 1,583,637	\$ 1,620,786
EBITDA (período)	\$ 390,350	\$ 1,513,310	\$ 1,531,443	\$ 1,583,637	\$ 1,620,786
Gastos financieros (12 meses)	\$ 165,188	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Gastos financieros (período)	\$ 165,188	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Margen EBITDA	77.4%	73.3%	72.2%	72.7%	72.5%
<b>Coberturas de gasto financiero del período</b>					
FCO / Gastos financieros (12 meses)	0.4	-	-	-	-
FLC / Gastos financieros (12 meses)	0.3	-	-	-	-
EBITDA / Flujo de actividades de operación (período)	(4.4)	1.0	1.0	1.1	1.1
EBITDA / Gastos financieros (12 meses)	2.4	-	-	-	-
EBITDA (período) / Gastos financieros (período)	2.4	-	-	-	-
<b>Coberturas de servicio de deuda (doce meses)</b>					
EBITDA / (Intereses + PCLP + Deuda bancaria corto plazo)	2.4	-	-	-	-
EBITDA / (Deuda bancaria CP + PCLP + Deuda bancaria L)	-	-	-	-	-
<b>Estructura financiera</b>					
Pasivo / Patrimonio (veces)	0.008	0.004	0.004	0.004	0.004
Endeudamiento de corto plazo / Patrimonio (veces)	0.008	0.004	0.004	0.004	0.004
Deuda financiera / Patrimonio (veces)	-	-	-	-	-
Deuda financiera / EBITDA (12 meses)	-	-	-	-	-
Patrimonio / Activos	99.2%	99.6%	99.6%	99.6%	99.6%
Depreciación y amortización (período)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Exceso (déficit) de depreciación	\$ (8,391)	\$ (34,297)	\$ (35,201)	\$ (36,130)	\$ (37,084)
<b>Gestión administrativa</b>					
Ciclo de conversión del efectivo	-	-	-	-	-
Rotación de inventarios	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rotación de cobranzas comerciales	-	-	-	-	-
Rotación de cobranzas global (incluye relacionadas)	-	-	-	-	-
Rotación de cuentas por pagar comerciales	-	-	-	-	-
Rotación de cuentas por pagar global (incluye relacionadas)	-	-	-	-	-
<b>Descalce</b>	-	-	-	-	-

La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión; sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.

La Metodología de Clasificación utilizada en el análisis fue la siguiente: "Metodología de Clasificación de Entidades Corporativas". Las clasificaciones públicas, criterios, Código de Conducta y metodologías de Zumma Ratings, S.A. de C.V. Clasificadora de Riesgo (Zumma Ratings) están disponibles en todo momento en nuestro sitio web [www.zummaratings.com](http://www.zummaratings.com).

Las clasificaciones crediticias emitidas por Zumma Ratings constituyen las opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de investigación publicadas por Zumma Ratings (las "publicaciones de Zumma Ratings") que pueden incluir opiniones actuales de Zumma Ratings sobre el riesgo crediticio futuro relativo de entidades, compromisos crediticios o deuda o valores similares a deuda. Zumma Ratings define riesgo crediticio como el riesgo de que una entidad no pueda cumplir con sus obligaciones contractuales, financieras una vez que dichas obligaciones se vuelven exigibles, y cualquier pérdida financiera estimada en caso de incumplimiento. Las clasificaciones crediticias no toman en cuenta cualquier otro riesgo, incluyen sin limitación: riesgo de liquidez, riesgo legal, riesgo de valor de mercado o volatilidad de precio. Las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendación o asesoría financiera o de inversión, y las clasificaciones crediticias y publicaciones de Zumma Ratings no constituyen ni proporcionan recomendaciones para comprar, vender o mantener valores determinados; todas las decisiones son exclusiva responsabilidad del inversionista.

Derechos de autor por Zumma Ratings. La reproducción o distribución total o parcial de los contenidos producidos por Zumma Ratings, se entenderán protegidos por las leyes relativas a la propiedad intelectual desde el momento de su creación; por lo tanto, estará prohibida su reproducción, salvo con autorización previa y por escrito de forma electrónica. Todos los derechos reservados. Toda la información aquí contenida se encuentra protegida por Ley de Propiedad Intelectual, y ninguna de dicha información podrá ser copiada, reproducida, reformulada, transmitida, transferida, difundida, redistribuida o revendida de cualquier manera, o archivada para uso posterior en cualquiera de los propósitos antes referidos, en su totalidad o en parte, en cualquier forma o manera o por cualquier medio, por cualquier persona sin el consentimiento previo por escrito de Zumma Ratings.

Toda la información aquí contenida es obtenida por Zumma Ratings de fuentes consideradas precisas y confiables. Zumma Ratings lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se base de acuerdo con sus propias metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Zumma Ratings lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Zumma Ratings deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Zumma Ratings se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Zumma Ratings y al mercado en los documentos de oferta y otros informes.

Zumma Ratings es una empresa autorizada por la Superintendencia de Bancos de Guatemala y registrada ante el Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala. Por políticas internas, Zumma Ratings podría solicitar en cualquier momento información para el cumplimiento de las leyes y normativas aplicables, como políticas de Conozca a su Cliente para la realización de una Debida Diligencia.

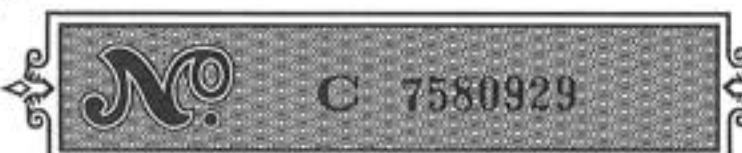
Confidencialidad. Referente a la información recibida para la evaluación y clasificación Zumma Ratings ha accedido y accederá a información que será tratada como CONFIDENCIAL, la cual es y será compartida por el emisor cumpliendo con todas las disposiciones legales en materia de reserva bancaria, protección de datos de carácter personal, debiendo este garantizar que posee autorización de los titulares de los datos para compartir información. Ninguna información será compartida cedida o trasmisita por Zumma Ratings sino dentro del contexto de la Legislación aplicable. No se considerará información confidencial aquella que sea de dominio público o que haya sido obtenida por Zumma Ratings por otros medios dentro del contexto del respeto a la autodeterminación informativa y será utilizada exclusivamente para la finalidad de los servicios de clasificación.



Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1 de 15



293

## PROTOCOLO

NÚMERO SETENTA Y CUATRO (74). PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO PROVENIENTE DEL

REGISTRO

Nº 731001

QUINQUENIO  
DE 2023 A 2027

EXTRANJERO. En la Ciudad de Guatemala, el diecinueve de junio de dos mil veinticinco, Yo, CYNTHIA MÜLLER MONTERROSO, Notaria, POR MI Y ANTE MI, de conformidad con el artículo treinta y ocho (38) de la Ley del Organismo Judicial, Decreto número dos guion ochenta y nueve (2-89) del Congreso de la República y sus reformas, procedo a protocolizar copia certificada de la Escritura Pública número mil veinticuatro (1,024), autorizada en la Ciudad de Panamá, el tres de abril de dos mil veinticinco por la Notaria Pública Luz Gabriela Parilón Vargas la cual contiene CERTIFICADO DE CONSTITUCIÓN de la entidad OAKSTONE CAPITAL, S.A., con su respectiva apostilla. El documento que se protocoliza consta de trece (13) hojas. Al efectuarse la protocolización dicho documento queda formando parte de mi protocolo del presente año y se incorpora dentro de las siguientes hojas de papel especial de protocolo: número C siete millones quinientos ochenta mil novecientos veintinueve (C 7580929), registro número setecientos treinta y un mil uno (731001) y número C siete millones quinientos ochenta mil novecientos treinta (C 7580930), registro número setecientos treinta y un mil ochocientos dos (731002), y dentro de los folios doscientos noventa y tres (293) y trescientos siete (307), respectivamente, correspondiéndole por lo tanto al documento protocolizado los folios del doscientos noventa y cuatro (294) al trescientos seis (306) de mi registro notarial del año en curso. Yo, la infrascrita Notaria, HAGO CONSTAR: a) Que adhiero a cada una de las hojas del documento protocolizado un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos de quetzal (Q.0.50), valor que cubre el impuesto de ley; y b) que debidamente enterada de los efectos legales del presente acto, leo lo escrito, lo ratifico, acepto y firmo. DOY FE.

POR MI Y ANTE MI:



Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso



2 de 15

2

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
PROVINCIA DE PANAMÁ

**NOTARÍA PÚBLICA OCTAVA**  
CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMÁ

*Luz G. Parillón V.*  
NOTARIA PUBLICA OCTAVA

Avenida Nicanor de Obarrio,  
Calle 50 / Edificio Centro Cincuenta,  
Planta Baja Local 5

email: notariaoctavadepanama@gmail.com

###88777#  
(148)122592

ESCRITURA N° 1,024 de 3 de abril de 25

HORARIO  
Lunes a Viernes  
8:00 a.m. a 6:00 p.m.

**POR LO CUAL:**

se protocoliza

Certificado de Constitución de la sociedad anónima denominada  
**OAKSTONE CAPITAL, S.A.**, con domicilio en la Ciudad de Panamá,  
República de Panamá.



Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

*Byron Alexis Esquivel Guevara*  
Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario



*Cynthia Müller Monterroso*  
Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

NOTARÍA PÚBLICA OCTAVA  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

03 ABR 2025

**ENTRADA**



REPÚBLICA de PANAMA  
ESTADO NACIONAL  
- 34.25 -  
8.00

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

3 de 15  
3

1. ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL VEINTICUATRO-----

2. ----- (1,024)

3. POR LA CUAL se protocoliza Certificado de Constitución de la sociedad anónima  
4. denominada OAKSTONE CAPITAL, S.A., con domicilio en la Ciudad de Panamá,  
5. República de Panamá-----

6. -----

7. ----- Panamá, 3 de abril de 2025.

8. -----

9. En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo  
10. nombre a los tres (3) días del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), ante mí, LUZ  
11. GABRIELA PARILLON VARGAS, Notaria Pública Octava del Circuito de Panamá,  
12. portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta y dos  
13. trescientos setenta y nueve (8-252-379), comparecieron personalmente MIGUEL  
14. EDUARDO URRIOLA BATISTA, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de  
15. la cédula de identidad personal número siete-cincuenta y dos-trescientos sesenta y dos (7-52-  
16. 362) en calidad de Presidente, Representante Legal y apoderado de la sociedad anónima  
17. denominada GGH & CO., S.A., organizada y existente de conformidad con las leyes de la  
18. República de Panamá e inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil al Folio Real ciento  
19. cincuenta y cinco millones seiscientos veintidós mil ciento cuarenta (155622140); desde el  
20. veintiséis (26) de enero de dos mil diecisésis (2016), cuyo poder general consta inscrito en el  
21. Asiento seis (6) de dicho folio y ALVA ROSA CHIRÚ RUÍZ, mujer, mayor de edad,  
22. panameña, casada, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número  
23. dos-ciento cincuenta y siete-novecientos setenta y cinco (2-157-975) en calidad de Presidente,  
24. Representante Legal y apoderada de la sociedad anónima denominada LEC & CIA., S.A.,  
25. organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita en  
26. el Registro Público, Sección Mercantil al Folio Real ciento cincuenta y cinco millones  
27. seiscientos veintidós mil ciento treinta y ocho (155622138), desde el veintiséis (26) de enero  
28. de dos mil diecisésis (2016), cuyo poder general consta inscrito en el Asiento cuatro (4) de  
29. dicho folio, personas a quienes conozco, actuando en nombre y representación de las referidas  
30. sociedades, me presentaron para su protocolización en esta Escritura Pública el Certificado de



-1-

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1. Constitución escrito en idioma español e inglés de la sociedad anónima denominada  
2. **OAKSTONE CAPITAL, S.A.**, conforme a la legislación de la República de Panamá, con  
3. arreglo a las normas de la Ley Treinta y Dos (32) de mil novecientos veintisiete (1927) y el  
4. Certificado de aceptación del agente residente designado en el párrafo C de las disposiciones  
5. transitorias del pacto social.  
6. \_\_\_\_\_  
7. El suscrito Notario hace constar que ha extendido la presente Escritura Pública, con arreglo a  
8. la minuta debidamente refrendada por la firma de abogados GALINDO, ARIAS Y LÓPEZ,  
9. en cumplimiento de lo que establecen los artículos cuarto (4to.), décimo tercero (13o.) de la y  
10. décimo quinto (15o.) de la Ley trescientos cincuenta (350) de diciembre de dos mil veintidós  
11. (2022).—Panamá, tres (3) de abril del año dos mil veinticinco (2025).—  
12. Firmado (ilegible)--- **RAÚL ALBERTO MORALES GARCÍA DE PAREDES** --Cédula  
13. Número ocho – setecientos noventa y ciete – mil ciento cincuenta y ocho (8-797-1158)—  
14. Abogado en Ejercicio.  
15. \_\_\_\_\_  
16. Queda hecha la protocolización solicitada y se expedirán las copias que soliciten los  
17. interesados.  
18. Advertí que copia de esta Escritura Pública debe ser inscrita en el Registro Público y leída  
19. como le fue a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales **CARLOS**  
20. **ALBERTO COWAN AROSEMENA**, con cédula de identidad personal número ochocientos  
21. novecientos setenta y dos- mil ochocientos noventa y nueve (8-972-1899), y **SOFIA**  
22. **VICTORIA HERNÁNDEZ CANDANEDO**, con cédula de identidad personal número  
23. ocho-mil catorce- mil noventa y seis (8-1014-1096), mayores de edad, vecinos de esta ciudad,  
24. personas a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le  
25. impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario que doy  
fe.—  
26. \_\_\_\_\_  
27. Esta Escritura en el protocolo del presente año lleva el número de orden MIL  
28. VEINTICUATRO—(1,024)—  
29. (FIRMADOS) **MIGUEL EDUARDO URRIOLA BATISTA**, **ALVA ROSA CHIRÚ**  
30. **RUÍZ**; **CARLOS ALBERTO COWAN AROSEMENA**; **SOFIA VICTORIA HERNÁNDEZ**



## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ



1. CANDANEDO, LUZ GABRIELA PARILLON VARGAS, Notaria Pública Octava del  
2. Circuito de Panamá.

3.  
4.  
5.

### CERTIFICADO DE CONSTITUCIÓN

6. Los que suscriben, MIGUEL EDUARDO URRIOLA BATISTA, varón, panameño, mayor  
7. de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número siete-cincuenta y dos  
8. trescientos sesenta y dos (7-52-362) en calidad de Presidente, Representante Legal y  
9. apoderado de la sociedad anónima denominada GGH & CO., S.A., organizada y existente de  
10. conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita en el Registro Público, Sección  
11. Mercantil al Folio Real ciento cincuenta y cinco millones seiscientos veintidós mil ciento  
12. cuarenta (155622140), desde el veintiséis (26) de enero de dos mil diecisésis (2016), cuyo poder  
13. general consta inscrito en el Asiento seis (6) de dicho folio y ALVA ROSA CHIRÚ RUÍZ,  
14. mujer, mayor de edad, panameña, soltera, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de  
15. identidad personal número dos-ciento cincuenta y siete-novecientos setenta y cinco (2-157-  
16. 975) en calidad de Presidenta, Representante Legal y apoderada de la sociedad anónima  
17. denominada LEC & CIA., S.A., organizada y existente de conformidad con las leyes de la  
18. República de Panamá e inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil al Folio Real ciento  
19. cincuenta y cinco millones seiscientos veintidós mil ciento treinta y ocho (155622138), desde  
20. el veintiséis (26) de enero de dos mil diecisésis (2016), cuyo poder general consta inscrito en  
21. el Asiento cuatro (4) de dicho folio, por este medio convienen en constituir una sociedad  
22. anónima con arreglo a la legislación de la República de Panamá, bajo las normas de la Ley  
23. Treinta y Dos (32) de mil novecientos veintisiete (1927), de conformidad con las siguientes  
24. estipulaciones:

25. **PRIMERA:** (Denominación). La sociedad se denomina OAKSTONE CAPITAL, S.A. (la  
26. "Sociedad").

27. **SEGUNDA:** (Objeto). La Sociedad podrá llevar a cabo cualquier negocio lícito, ya sea  
28. comercial, industrial, de prestación de servicios o de cualquier otra índole, a cuyo efecto podrá  
29. celebrar y cumplir todo tipo de contratos, ya sea que guarden o no relación con las actividades  
30. que la Sociedad esté de hecho desarrollando y bien sea en calidad de principal, agente, o en

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria



Byron Alexis  
Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

1. cualquier otro carácter representativo, y en consecuencia, podrá comprar, vender, arrendar, hipotecar, pignorar, negociar o en cualquier otra forma adquirir, gravar o enajenar toda clase de bienes muebles, inmuebles, derechos reales o personales y títulos valores; realizar todo tipo de inversión; obtener y dar dinero en préstamo, con o sin garantía; afianzar, avalar o en cualquier forma garantizar la celebración y cumplimiento de todo tipo de obligaciones y contratos de terceros. -----
7. La Sociedad podrá abrir una o más sucursales en cualquier jurisdicción ajena a la República de Panamá (la "Sucursal") y, a través de la misma, llevar a cabo todo tipo de actividad comercial y de inversión, sin límite o restricción alguna, pudiendo operar distintos proyectos y negocios de cualquier industria, y administrar activos propios de la Sucursal o de terceros, en calidad de principal, agente, administrador o gestor (conjunta e indistintamente, los "Activos"). -----
13. Sujeto a lo establecido en este Pacto Social, la Sociedad podrá causar el registro de Acciones Comunes Clase B (según dicho término se define más adelante) en cualquier mercado bursátil o extrabursátil local o extranjero, primario o secundario, y su posterior oferta pública o privada; y suscribir uno o más fideicomisos de garantía, administración, recaudo y pago, a fin de causar el traslado de fondos para el mantenimiento y administración de los Activos, y el posterior traslado de fondos para el pago de dividendos que correspondan a los Accionistas Comunes Clase B. -----
20. **TERCERA: (Capital).** El capital social estará representado por **CINCUENTA Y DOS MIL DIEZ (52,010)** acciones sin valor nominal, divididas de la siguiente manera: -----
22. (a) **DIEZ (10)** acciones comunes sin valor nominal de la clase A (conjuntamente, las "Acciones Comunes Clase A" y los tenedores de Acciones Comunes Clase A, los "Accionistas Comunes Clase A");-----
26. (b) **CINCUENTA MIL (50,000)** acciones comunes sin valor nominal de la clase B (conjuntamente, las "Acciones Comunes Clase B" y los tenedores de Acciones Comunes Clase B, los "Accionistas Comunes Clase B"). Las Acciones Comunes Clase B podrán ser emitidas y colocadas en distintas series según lo determine la Junta Directiva, teniendo todas las Acciones Comunes Clase B, sin importar su serie, iguales derechos y obligaciones; y,-----



**NOTARIA PÚBLICA OCTAVA**  
Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

REPUBLICA DE PANAMA  
-3.IV.25 B/0000800  
P 321425



Byron Alexis Escuvel Guevara  
Abogado y Notario



1. (c) DOS MIL (2,000) acciones comunes sin valor nominal de la clase C (conjuntamente, las "Acciones Comunes Clase C" y los tenedores de Acciones Comunes Clase C, los "Accionistas Comunes Clase C").
2. Las Acciones Comunes Clase A conjuntamente con las Acciones Comunes Clase B y las Acciones Comunes Clase C, se denominarán las "Acciones" y, los Accionistas Comunes Clase A, conjuntamente con los Accionistas Comunes Clase B y los Accionistas Comunes Clase C se denominarán los "Accionistas".
3. La Junta Directiva queda facultada para determinar la suma por la cual la Sociedad podrá emitir y vender sus Acciones. La Junta Directiva autorizará la emisión de las Acciones de la Sociedad y dispondrá las condiciones de colocación de las mismas.
4. El monto del capital social será por lo menos igual a la suma total que la Sociedad reciba por la emisión de Acciones sin valor nominal, más las sumas que se incorporen al capital social de acuerdo con resolución de la Junta Directiva.
5. La Sociedad podrá (i) emitir Certificados de Acciones físicos, en forma nominativa y firmados por el Presidente, conjuntamente con el Tesorero o Secretario; (ii) emitir Certificados de Acciones mediante la modalidad de macrotítulos en caso coloque cualquiera de sus Acciones en cualquier mercado bursátil o extrabursátil local o extranjero o (iii) desmaterializar totalmente sus Certificados de Acciones, realizando las respectivas anotaciones en cuenta o registro, en todos los casos, sujeto a las normas aplicables en el mercado bursátil o extrabursátil local o extranjero en donde se registre la emisión de Acciones correspondiente.
6. **CUARTA: (Derechos y Restricciones de las Acciones).** Las Acciones otorgarán a sus tenedores los siguientes derechos, obligaciones, preferencias y privilegios:
7. **A. Acciones Comunes Clase A:**
  - a. **Voto:** El derecho de voz y voto en las Juntas Generales de Accionistas y en las Juntas Especiales de Accionistas (según dichos términos se definen más adelante), a razón de un (1) voto por Acción Común Clase A emitida y en circulación.
  - b. **Dividendos y derechos económicos:** Las Acciones Comunes Clase A no otorgarán derechos económicos a sus tenedores y, por tanto, los Accionistas Comunes Clase A no tendrán derecho a recibir dividendos producto de las utilidades que generen los Activos, así como tampoco tendrán derecho a recibir ninguna otra distribución por parte de la Sociedad o por virtud de su

Byron Alexis Escuvel Guevara -5-  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1. disolución y liquidación.-----
2. **B. Acciones Comunes Clase B:**-----
3. -----
4. a. Voto: Los Accionistas Comunes Clase B, sin importar la serie a las que pertenezcan sus  
5. Acciones Comunes Clase B, solo tendrán derecho de voz y voto en las Juntas Especiales de  
6. Accionistas (según dicho término se define más adelante); y no tendrán derecho de voz ni voto  
7. en las Juntas Generales de Accionistas. Por consiguiente, solo será necesario convocar a los  
8. Accionistas Comunes Clase B a las Juntas Especiales de Accionistas que celebre la Sociedad,  
9. de tiempo en tiempo, y de conformidad con lo establecido en la cláusula DUODÉCIMA. ----
10. b. Dividendos y derechos económicos: Todos los Accionistas Comunes Clase B tendrán  
11. derecho a recibir dividendos por sus Acciones Comunes Clase B, de conformidad con lo que  
12. establezca, de tiempo en tiempo, la Junta Directiva de la Sociedad respecto de la distribución  
13. de utilidades conforme lo establecido en la cláusula DÉCIMA QUINTA. Asimismo, todos  
14. los Accionistas Comunes Clase B tendrán derecho a recibir cualquier otro tipo de  
15. distribuciones que realice la Sociedad de tiempo en tiempo.-----
16. Todas las Acciones Comunes Clase B, sin importar a la serie a la que pertenezcan, tendrán la  
17. misma preferencia para la distribución de dividendos o cualquier otra distribución que realice  
18. la Sociedad, las que se pagarán *pari passu* entre todos los tenedores de Acciones Comunes  
19. Clase B y de Acciones Comunes Clase C.-----
20. c. Series: La Junta Directiva tendrá la facultad, mas no la obligación, de emitir una o más  
21. series de Acciones Comunes Clase B según las necesidades de capital de la Sociedad.-----
22. **C. Acciones Comunes Clase C:**-----
23. a. Voto: Los Accionistas Comunes Clase C no tendrán derecho de voz y voto en las Juntas  
24. Generales de Accionistas o en las Juntas Especiales de Accionistas (según dicho término se  
25. define más adelante). -----
26. b. Dividendos y derechos económicos: Todos los Accionistas Comunes Clase C tendrán  
27. derecho a recibir dividendos por sus Acciones Comunes Clase C, de conformidad con lo que  
28. establezca, de tiempo en tiempo, la Junta Directiva de la Sociedad respecto de la distribución  
29. de utilidades conforme lo establecido en la cláusula DÉCIMA QUINTA. Asimismo, todos  
30. los Accionistas Comunes Clase C tendrán derecho a recibir cualquier otro tipo de



REPUBLICA DE PANAMÁ  
NACIONAL  
-3.4.25  
8.00

298

de 15

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1. distribuciones que realice la Sociedad de tiempo en tiempo.
2. Todas las Acciones Comunes Clase C, sin importar a la serie a la que pertenezcan, tendrán la misma preferencia para la distribución de dividendos o cualquier otra distribución que realice la Sociedad, las que se pagarán *pari passu* entre todos los tenedores de Acciones Comunes Clase B y de Acciones Comunes Clase C.
3. c. **Redención y Liquidación:** Mediante autorización de la Junta Directiva, la Sociedad podrá redimir unilateralmente todo o parte de las Acciones Comunes Clase C, a su exclusivo criterio y en cualquier momento, por el Monto de Redención (según se define a continuación), en el entendido, sin embargo, que toda redención deberá realizarse prorrata todos los Accionistas Comunes Clase C. Las Acciones Comunes Clase C redimidas por la Sociedad, podrán ser retenidas o vendidas por ella para los objetos de su constitución, y podrán ser canceladas y emitidas por acuerdo de la Junta Directiva.
4. En caso de que la Sociedad decida, efectivamente, redimir todo o parte de las Acciones Comunes Clase C, la Junta Directiva deberá enviar a los Accionistas Comunes Clase C correspondientes una notificación de redención en los términos establecidos en esta cláusula (una "Notificación de Redención"). Una vez recibida la Notificación de Redención, los Accionistas Comunes Clase C propietarios de la Acciones Comunes Clase C en cuestión quedarán automáticamente obligados al proceso de redención respecto a sus Acciones de conformidad con lo establecido en esta cláusula.
5. La Notificación de Redención deberá indicar:
  - (i) Las Acciones Comunes Clase C que la Sociedad redimirá;
  - (ii) El Monto de Redención correspondiente;
  - (iii) La fecha de redención programada;
  - (iv) El plazo que tendrá cada Accionista Común Clase C para hacer entrega del o de los certificados de acciones representativos de las Acciones Comunes Clase C a ser redimidas; y
  - (v) Cualquier otro detalle que la Junta Directiva considere relevante o necesario para perfeccionar el proceso de redención, incluyendo, la dirección a la que deberán remitirse los certificados de acciones representativos de las Acciones Comunes Clase C que se redimirán o cualesquiera otras acciones necesarias para que los Acciones Comunes Clase C reciban el pago del Monto de Redención.

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1. Los Accionistas Comunes Clase C tendrán derecho a recibir el Monto de Redención contra  
2. entrega a la Junta Directiva de su respectivo certificado de acciones.
3. Para efectos de este Pacto Social, "Monto de Redención" significa, en la fecha en que la Junta  
4. Directiva emita una Notificación de Redención, un monto igual a la suma de:
5. i. El valor por el cual fueron emitidas las Acciones Comunes Clase C objeto de la redención;  
6. y
7. ii. Cualquier dividendo devengado y no pagado a la fecha de redención programada conforme  
8. conste en la Notificación de Redención.
9. **QUINTA: (Registro de Acciones).** La Sociedad tendrá un registro de acciones (en adelante,  
10. el "Registro de Acciones"), el cual podrá ser llevado en un libro o por medios electrónicos  
11. que permitan la impresión del mismo, según lo determine la Junta Directiva de la Sociedad.—  
12. En dicho Registro de Acciones se anotará (i) el nombre de cada persona que es tenedor de una  
13. Acción de la Sociedad; (ii) la clase, serie y la cantidad de Acciones que corresponde a cada  
14. Accionista; (iii) la fecha de suscripción o adquisición de cada Acción; (iv) el número de  
15. certificado de Acciones, el cual seguirá una numeración continua; (v) una constancia de que  
16. las Acciones emitidas están totalmente pagadas y liberadas; y (vi) cualquier otra información  
17. requerida por ley, el Pacto Social o los estatutos de la Sociedad (de haberlos) o que determine  
18. la Junta Directiva a su exclusivo criterio.
19. La Junta Directiva podrá acordar llevar el Registro de Acciones conforme los requisitos  
20. aplicables en cualquier mercado bursátil o extrabursátil local o extranjero.
21. En el caso en que se desmaterialicen totalmente sus Certificados de Acciones, realizando las  
22. respectivas anotaciones en cuenta o registro, sujeto a las normas aplicables en el mercado  
23. bursátil o extrabursátil local o extranjero en donde se registre la emisión de Acciones  
24. correspondiente, el traspaso de dichas Acciones se hará constar mediante la actualización del  
25. Registro de Acciones y sustentado, si fuese el caso, (i) por los registros que lleve cualesquiera  
26. custodio o tercero encargado de dicha labor, si lo hubiere, o (ii) por los registros internos de  
27. la Sociedad.
28. **SEXTA: (Derecho de Suscripción Preferente).**
29. No habrá derecho de suscripción preferente en la emisión de Acciones Comunes Clase B y de  
30. las Acciones Clase C de la Sociedad, con lo cual, la Junta Directiva podrá emitir las mismas



REPÚBLICA de PANAMÁ  
NACIONAL

-3.4.25-

[View Details](#)

TAVA

ná

299

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá

REPUBLICA DE PANAMA

- de conformidad con lo establecido en este Pacto Social y sin ofrecerlas previamente a otros Accionistas de la Sociedad. —————

Los Accionistas Comunes Clase A tendrán derecho de suscripción preferente en la emisión de Acciones Comunes Clase A de la Sociedad, en proporción al número de Acciones Comunes Clase A de la que sean propietarios. —————

**SÉPTIMA: (Venta y Traspaso de Acciones).** La venta y traspaso de Acciones Comunes Clase B y de las Acciones Comunes Clase C será libre y no requerirá de autorización de la Junta Directiva, ni estará sujeta a las disposiciones de esta Cláusula **SÉPTIMA**. —————

En caso de que cualquier Accionista Común Clase A de la Sociedad decida vender, traspasar o de cualquier otra forma enajenar las Acciones Comunes Clase A de las que sea titular, dicho Accionista Común Clase A deberá cumplir con el procedimiento establecido a continuación:

  1. El Accionista Común Clase A (el "**Accionista Vendedor**") que desee vender o traspasar la totalidad o una parte de sus Acciones Comunes Clase A (las "**Acciones Ofrecidas**") notificará su intención de vender o traspasar sus Acciones Ofrecidas por escrito a la Junta Directiva de la Sociedad. Dicha notificación (una "**Notificación de Venta**") deberá reunir los siguientes requisitos:
    - a. Descripción de las Acciones Ofrecidas;
    - b. Precio acordado para la venta o traspaso de las Acciones Ofrecidas;
    - c. Identificación completa del comprador o adquiriente propuesto; y
    - d. Un resumen exhaustivo de las condiciones y términos de la venta o traspaso de las Acciones Ofrecidas.
  2. Una vez recibida la Notificación de Venta, la Junta Directiva de la Sociedad deberá notificar a los otros Accionistas Comunes Clase A (los "**Accionistas con Derecho de Tanteo**"), de la intención del Accionista Vendedor de vender las Acciones Ofrecidas (una "**Notificación de Derecho de Tanteo**"), junto con una copia de la Notificación de Venta y los Accionistas con Derecho de Tanteo tendrán la primera opción para comprar un número de Acciones Ofrecidas igual al número total de Acciones Ofrecidas multiplicado por el porcentaje de participación sin tomar en cuenta el porcentaje de participación del Accionista Vendedor (el "**Porcentaje de Tanteo**" y el "**Derecho de Tanteo**", respectivamente). —————

El precio pagadero por el ejercicio del Derecho de Tanteo (el "**Precio de Compra**") será el

-9-

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Myron Alexis Esquivel  
Abogado y Notario



1. precio indicado en la Notificación de Venta. Cada uno de los Accionistas con Derecho de  
2. Tantoo podrá ejercer el Derecho de Tantoo dando aviso a la Junta Directiva de su intención de  
3. comprar las Acciones Ofrecidas (el **"Aviso de Ejercicio del Tanteo"**) dentro de los quince  
4. (15) días posteriores a la recepción de la Notificación de Derecho de Tantoo (el **"Periodo de**  
5. **Ejercicio del Tanteo"**). Todas las Acciones Ofrecidas compradas como resultado del ejercicio  
6. del Derecho de Tantoo dentro del Periodo de Ejercicio de Tantoo serán entregadas y pagadas  
7. dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la entrega del Aviso de Ejercicio del  
8. Tanteo (en adelante, el **"Periodo de Pago"**).  
9. La compra se realizará en efectivo y en los mismos términos que el Accionista Vendedor  
10. indicó en la Notificación de Venta, salvo lo que se refiere al pago del Precio de Compra que  
11. se regirá por lo establecido en este numeral dos (2).  
12. En caso de que menos de todos los Accionistas con Derecho de Tantoo ejerzan su Derecho de  
13. Tanteo, durante el Periodo de Ejercicio del Tanteo, los Accionistas con Derecho de Tanteo  
14. que hayan ejercido su Derecho de Tanteo, podrán optar, dentro de los quince (15) días  
15. calendario siguientes, por comprar las Acciones Ofrecidas, cuyo Derecho de Tanteo no fue  
16. ejercido en proporción a su Porecentaje de Tanteo durante dicho periodo. Este proceso se  
17. repetirá hasta que se compre la totalidad de las Acciones Ofrecidas o hasta que ningún  
18. Accionista con Derecho de Tanteo elija comprar más Acciones Ofrecidas. Si todas las  
19. Acciones Ofrecidas no son adquiridas por los Accionistas con Derecho de Tanteo, el  
20. Accionista Vendedor estará facultado para vender el resto de las Acciones Ofrecidas al tercero  
21. indicado en la Notificación de Venta conforme lo indicado en el numeral tres (3) siguiente.  
22. En caso sólo exista un único Accionista Común Clase A, lo dispuesto en este numeral dos (2)  
23. no aplicará y se deberá proceder inmediatamente con lo indicado en el numeral tres (3)  
24. siguiente.  
25. 3. Finalizado el procedimiento indicado en el numeral dos (2) anterior o en caso dicho  
26. procedimiento no deba aplicarse, la Junta Directiva tendrá un plazo máximo de treinta (30)  
27. días calendario para conocer y otorgar o no su consentimiento para la venta o traspaso de las  
28. Acciones Ofrecidas al tercero interesado, de conformidad con los siguientes criterios y  
29. condiciones (las **"Condiciones de Traspaso"**):  
30. a. El potencial comprador de las Acciones Ofrecidas no podrá ser una persona políticamente





1. procederá a emitir los nuevos títulos o certificados representativos de las Acciones Ofrecidas  
2. y se realizarán las anotaciones correspondientes en el Registro de Acciones de la Sociedad.—  
3. Será nula la venta o traspaso de Acciones Comunes Clase A que no cumpla con las  
4. disposiciones de esta Cláusula SÉPTIMA, pudiendo rehusarse la Sociedad a reconocer la  
5. transacción. ——————
6. **OCTAVA: (Transferencias Permitidas).** Los Accionistas titulares de Acciones Comunes  
7. Clase A podrán transferir sus Acciones Comunes Clase A sin limitación alguna, y sin que  
8. apliquen las reglas y procedimientos establecidos en la Cláusula SÉPTIMA de este Pacto  
9. Social, cuando las Acciones Comunes Clase A se transfieran: (i) a cualquier otra entidad legal  
10. que tenga el mismo beneficiario final (o mismo grupo de beneficiarios finales) que el  
11. Accionista cuyas Acciones Comunes Clase A se pretenden transferir; o, (ii) en caso de  
12. sucesión hereditaria del Accionista o de la persona natural que sea beneficiaria de dicho  
13. Accionista; estando obligada la Junta Directiva de la Sociedad a validar que la transferencia  
14. de las Acciones Comunes Clase A cumple con los requisitos bajo esta Cláusula OCTAVA.  
15. Para proceder conforme esta cláusula se deberá seguir el siguiente procedimiento:  
16. 1. El Accionista que pretenda transferir sus Acciones Comunes Clase A deberá comunicarlo  
17. por escrito a la Junta Directiva con una anticipación no menor a quince (15) días hábiles a la  
18. fecha en que se propone llevar a cabo la transferencia, incluyendo la copia de todos los  
19. documentos que acrediten el cumplimiento de cualquiera de los requisitos indicados bajo los  
20. numerales (i) o (ii) del párrafo anterior para que la Junta Directiva pueda validar la procedencia  
21. de la transferencia bajo esta Cláusula OCTAVA. ——————  
22. 2. Dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación por la Junta  
23. Directiva de la Sociedad, se solicitará al referido Accionista copia de cualquier documento del  
24. cessionario, incluyendo, pero no limitándose a la información de "Conoce a tu Cliente"  
25. aplicables a la Sociedad. ——————  
26. 3. Luego de que se hubiera entregado completa toda la información solicitada por la Junta  
27. Directiva para cumplir con los requisitos y políticas de "Conoce a tu Cliente" aplicables a la  
28. Sociedad, y dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, la Junta Directiva deberá confirmar  
29. por escrito al Accionista que se puede proceder con la transferencia conforme esta Cláusula  
30. OCTAVA. ——————



REPUBLICA DE PANAMA  
TINTORERIA NACIONAL  
4.25  
8.00

301

9 de 1

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1. 4. Una vez endosados los certificados de Acciones Comunes Clase A al cessionario aprobado, estos deberán ser remitidos a la Junta Directiva, quien deberá emitir nuevos certificados de Acciones Comunes Clase A a nombre del nuevo Accionista y deberá realizar las anotaciones correspondientes en el registro de acciones de la Sociedad.

5. **NOVENA: (Domicilio).** Salvo que la Junta Directiva disponga otra cosa, el domicilio de la Sociedad estará en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

7. **DÉCIMA: (Duración).** La Sociedad será de duración perpetua, pero podrá ser disuelta y liquidada de conformidad con la Ley.

9. **UNDÉCIMA: (Junta General de Accionistas).** Salvo que la Junta Directiva disponga otra cosa, las reuniones de la Junta General de Accionistas o de la Junta Especiales de Accionistas, ya sean ordinarias o extraordinarias, se llevarán a cabo en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, o en cualquier otro país; podrán ser no presenciales, es decir, podrán realizarse por conferencia telefónica, videoconferencia o por cualquier otro medio electrónico o digital, siempre y cuando los participantes estén directamente en comunicación, puedan deliberar y decidir. En todos los casos, se deberá incluir en la convocatoria y en la respectiva acta, la forma de celebración.

17. Para efectos de este Pacto Social, serán consideradas reuniones de la "Junta General de Accionistas", todas aquellas reuniones que se lleven a cabo de conformidad con lo establecido en este Pacto Social y que no constituyan reuniones de la "Junta Especial de Accionistas", según se define más adelante.

21. **Reuniones Ordinarias de la Junta General de Accionistas:** Salvo que la Junta Directiva disponga otra cosa, la Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años, en la fecha y lugar que determinen los Estatutos o la Junta Directiva. La Junta General de Accionistas, reunida en sesión ordinaria, podrá considerar los siguientes asuntos: a) Aprobación de los Estados Financieros; b) Elección de Directores y Dignatarios; y, c) Cualquier otro que haya sido objeto de la convocatoria.

27. **Reuniones Extraordinarias de la Junta General de Accionistas:** La Junta General de Accionistas podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva o del Presidente de la Sociedad, cada vez que cualquiera de éstos así lo considere conveniente.

30. Además, la Junta Directiva o el Presidente de la Sociedad deberán convocar una reunión



Byron Alexis Esquivel  
Abogado y Notario

-13-

Cynthia Müller Menterroso  
Abogada y Notaria





- extraordinaria de la Junta General de Accionistas cuando así lo soliciten por escrito la mayoría de los miembros de la Junta Directiva, o uno o más Accionistas Comunes Clase A que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las Acciones Comunes Clase A emitidas y en circulación. La Junta General de Accionistas, reunida en sesión extraordinaria, podrá considerar únicamente los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.
- Quórum y Votación de la Junta General de Accionistas:** En toda reunión de la Junta General de Accionistas constituirá quórum la presencia de los tenedores de la mitad más una (I) de las Acciones Comunes Clase A, emitidas y en circulación. En las reuniones de la Junta General de Accionistas, los Accionistas Comunes Clase A podrán ser representados y votar por medio de sus representantes legales o de apoderados nombrados por documento público o privado, con o sin poder de substitución.
- Toda resolución de la Junta General de Accionistas deberá ser aprobada por el voto afirmativo de la mayoría de los tenedores de las Acciones Comunes Clase A emitidas y en circulación de la Sociedad.
- Reuniones de la Junta Especial de Accionistas:** Salvo por cualquier Junta General de Accionistas en donde se conozca y resuelva sobre (i) cualquier modificación de los derechos, preferencias, privilegios, limitaciones y/o que modifique las características de las Acciones Comunes Clase B, (ii) cualquier modificación de este Pacto Social que implique modificar cualquiera de las políticas establecidas en la Cláusula DÉCIMA QUINTA, (iii) cualquier modificación respecto de la cantidad de directores y características y/o requisitos que deben cumplir los directores de la Sociedad; y/o (iv) cualquier modificación de las mayoralas requeridas para la aprobación de asuntos competencia de la Junta Directiva de la Sociedad (las "Juntas Especiales de Accionistas"), las Acciones Comunes Clase B no otorgan a su titular el derecho de participar con voz y voto en las Juntas de Accionistas.
- Quórum y Votación de la Junta Especial de Accionistas:** Para celebrar Juntas Especiales de Accionistas se requerirá la presencia de por lo menos: (i) la mayoría de las Acciones Comunes Clase A emitidas y en circulación de la Sociedad; más, (ii) la mayoría de las Acciones Comunes Clase B emitidas y en circulación de la Sociedad.
- Toda resolución de la Junta Especial de Accionistas deberá ser aprobada con por lo menos el voto de: (i) la mayoría de las Acciones Comunes Clase A emitidas y en circulación de la



30

10 de 10

10

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1. Sociedad; más, (ii) la mayoría de las Acciones Comunes Clase B emitidas y en circulación de la serie sobre la Sociedad.

3. En las reuniones de las Juntas Especiales de Accionistas, los Accionistas podrán ser representados y votar por medio de sus representantes legales o de apoderados nombrados por documento público o privado, con o sin poder de substitución.

6. **Citación de las Juntas Generales de Accionistas y de las Juntas Especiales de Accionistas:**

7. Todas las reuniones de las Juntas de Accionistas y las Juntas Especiales de Accionistas se convocarán exclusivamente por la Junta Directiva. Todas las convocatorias se enviarán por correo electrónico a la dirección que tenga registrada cada uno de los Accionistas ante la Sociedad y deberán contener al menos la siguiente información:

11. a. Nombre de la Sociedad;

12. b. Lugar fecha y hora en donde se celebrará la reunión, y la información necesaria para el caso en que se pueda participar utilizando cualquier método de comunicación a distancia;

14. c. Indicación de si se trata de Junta General de Accionistas o Junta Especial de Accionistas;

15. y;

16. d. Agenda a tratar.

17. La convocatoria se deberá enviar con una anticipación no menor a quince (15) días calendario de la fecha en que se fuera a celebrar la reunión.

19. Se tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones realizadas en cumplimiento de estos requisitos, sin necesitar confirmación de entrega, confirmación de recibido o verificación de la correcta funcionalidad del correo electrónico que la Sociedad tenga registrado en sus libros o base de datos (incluyendo, sin limitación, que el correo sea retenido o bloquedado por cualquier servidor, red, equipo o sistema, o que haya sido calificado como no deseado, spam, basura, inexistente, dañado, peligroso o similar), a menos que el Accionista le haya notificado por escrito el cambio con al menos quince (15) días calendario de anticipación a la fecha de cualquier notificación que se haga.

27. **Parágrafo:** Serán válidos los acuerdos tomados en cualquier reunión de la Junta General de Accionistas, aunque la convocatoria no se haya efectuado en la forma antes prevista, siempre que en dicha reunión estén presentes o debidamente representados todos los Accionistas Comunes Clase A y estos renuncien a su derecho de convocatoria previa, o cuando, estando



Esquivel Guevara -15-  
Abogado y Notario

Cynthia Müller-Menterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario



1. presentes o debidamente representados el número de ellos necesario para constituir quórum,  
2. todos los Accionistas Comunes Clase A ausentes, renuncien al derecho de convocatoria previa.
3. **DUODÉCIMA:** (Junta Directiva). La Junta Directiva constará de un mínimo de cinco (5) o  
4. un máximo de siete (7) miembros, siempre debiendo tener un número impar de miembros, que  
5. ostentarán sus respectivos cargos por períodos indefinidos, o hasta tanto sean removidos de  
6. conformidad con lo establecido en esta Cláusula **DUODÉCIMA**. Los tenedores de las  
7. Acciones Comunes Clase A tendrán derecho exclusivo a elegir la totalidad de los miembros  
8. de la Junta Directiva de la Sociedad, sujeto al cumplimiento de las siguientes reglas:  
9. (i) Cuando la Junta Directiva este conformada por cinco (5) miembros, al menos tres (3) de  
10. los miembros deberá cumplir con el perfil para ser considerados como "Directores  
11. Independientes" (según se define más adelante); y,  
12. (ii) Cuando la Junta Directiva este conformada por siete (7) miembros, al menos cuatro (4) de  
13. los miembros deberá cumplir con el perfil para ser considerados como "Directores  
14. Independientes".  
15. Todos los Directores de la Sociedad deberán cumplir con el "**Perfil de Directores**" siguiente:  
16. (a) No tener la calidad de Persona Políticamente Expuesta -PEP- conforme las leyes de su  
17. domicilio;  
18. (b) No estar incluido en la Lista de Sanciones de la Oficina de Control de Activos Extranjeros  
19. -"OFAC"- del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, o cualquier lista similar de  
20. carácter internacional, incluyendo en la Lista SDN (*Specially Designated Nationals and*  
21. *Blocked Persons List*);  
22. (c) No haber sido procesado, sujeto a proceso y/o condenado por un delito de los descritos a  
23. continuación en cualquier país del mundo por una sentencia firme: (i) delitos contra la vida y  
24. la integridad de la persona, siempre que no hubiesen sido cometidos por culpa; (ii) delitos  
25. contra la libertad e indemnidad sexual de las personas; (iii) delitos contra la libertad y  
26. seguridad de la persona; (iv) delitos contra el patrimonio, a excepción de aquellos relacionados  
27. con derechos de autor, propiedad industrial, delitos informáticos y defraudación tributaria; (v)  
28. delitos electorales; y (vi) delitos relacionados con el crimen organizado, lavado de dinero y/o  
29. narcoráfico; y  
30. (d) Contar con al menos 5 años de experiencia en el sector inmobiliario y/o financiero.

11 de 15

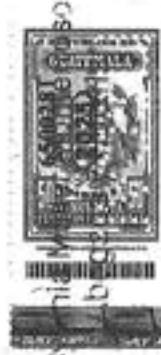


## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá

REPÚBLICA DE PANAMÁ

- 1.
2. Para los efectos de este Pacto Social, un “**Director Independiente**” será aquella persona que cumpla con los requisitos de Perfil de Directores y que cumpla, además, con los siguientes requisitos:
  5. (a) No ser tenedor de Acciones Comunes Clase A o de sus respectivos beneficiarios finales, socios o accionistas, ni ser director, dignatario, ejecutivo, oficinista o empleado de aquellos; y,
  8. (b) No ser cónyuge o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de cualquier tenedor de Acciones Comunes Clase A o de sus respectivos beneficiarios finales, socios, accionistas, directores, dignatarios, ejecutivos, oficinistas o empleados. -----
11. La Junta General de Accionistas determinará la retribución y pago de los miembros de la Junta Directiva.
13. **Citación:** Salvo que la Junta Directiva disponga otra cosa, las reuniones de la Junta Directiva, ya sean ordinarias o extraordinarias se llevarán a cabo en la Ciudad de Panamá, República de Panamá o en cualquier otro país del mundo. Las reuniones de la Junta Directiva podrán igualmente llevarse a cabo por medios electrónicos según disponga la ley; es decir, podrán realizarse por conferencia telefónica, videoconferencia o por cualquier otro medio electrónico o digital, siempre y cuando los participantes estén directamente en comunicación, puedan deliberar y decidir. -----
20. En todos los casos, se deberá incluir en la convocatoria y en la respectiva acta, la forma de celebración. La citación para las reuniones de la Junta Directiva las podrá hacer cualquier Dignatario de la Sociedad en la misma forma establecida para la convocatoria de la Junta General de Accionistas, con no menos de tres (3) ni más de quince (15) días calendario de antelación a la fecha de la reunión. No obstante, la Junta Directiva podrá acordar fechas periódicas de reunión, en cuyo caso no será necesaria la convocatoria previa. -----
26. **Quórum y Votación:** Salvo por las decisiones que se indican a continuación, para las reuniones de la Junta Directiva constituirá quórum la presencia de la mayoría de sus miembros, quienes podrán ser representados en la misma por apoderados, quienes necesitan ser Directores, nombrados por documento público o privado, con o sin poder de sustitución. Salvo por las decisiones que se indican a continuación, las resoluciones de la Junta Directiva deberán



*[Handwritten signatures]*

Bryan Alvaro Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

*[Handwritten signature]*  
Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria



1. adoptarse mediante el voto favorable de la mayoría de los Directores presentes o debidamente  
2. representados en la reunión. Las siguientes decisiones serán competencia exclusiva de la Junta  
3. Directiva, y deberán ser aprobadas con el voto favorable de la mayoría de los Directores que  
4. conforman la Junta Directiva y para que puedan conocerse y someterse a votación dichos  
5. asuntos se requerirá que en la sesión estén presentes todos Directores que conforman la Junta  
6. Directiva:  
7. (a) Emisión de Acciones Comunes Clase B, incluyendo todos los asuntos relativos al precio  
8. de suscripción, forma de colocación, creación de series y celebración de contratos para  
9. colocación de las Acciones Comunes Clase B en cualquier mercado bursátil;  
10. (b) Autorizar la compra, venta, transferencia, disposición o pignoración de los Activos de la  
11. Sociedad o de los flujos de dinero que estos generen, salvo por lo establecido en la Cláusula  
12. DÉCIMA QUINTA respecto de la pignoración de Activos de la Sociedad y de los flujos de  
13. dinero que estos generen para garantizar la deuda permitida dentro de las políticas económicas,  
14. financieras y de inversión de la Sociedad se detallan en el Anexo A de este Pacto Social y que  
15. forman parte integral de este Pácto Social;  
16. (c) Contratación de cualquier proveedor de servicios de administración para los Activos de la  
17. Sociedad y servicios de soporte administrativo de la Sociedad, y cualquier cambio de las  
18. condiciones bajo las cuales el proveedor fue contratado;  
19. (d) Selección y cambios de auditores de la Sociedad;  
20. (e) Aprobación para la transferencia de las Acciones Comunes Clase A;  
21. (f) Iniciar con cualquier proceso de liquidación y disolución de la Sociedad; y  
22. (g) Redomiciliar la Sociedad.  
23. **Remoción:** Cualquier Director podrá ser removido de su cargo por la Junta General de  
24. Accionistas con o sin justa causa.  
25. **Vacantes:** Las vacantes que ocurran en la Junta Directiva serán llenadas por decisión de la  
26. Junta General de Accionistas debiéndose de observar las reglas de elección indicadas en este  
27. Pacto Social.  
28. **Facultades:** La Junta Directiva tendrá las facultades más amplias permitidas, salvo las que la  
29. ley y el Pacto Social reserven a la Junta General de Accionistas o a las Juntas Especiales de  
30. Accionistas.



REPUBLICA DE PANAMA  
TIMBRE  
-3.4.25  
8.00

304

72 de 15

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1. **DÉCIMA TERCERA:** (Dignatarios). Los Dignatarios de la Sociedad, quienes serán designados por la Junta Directiva para actuar al arbitrio de la misma, serán un (1) Presidente, un (1) Tesorero y un (1) Secretario. La Junta Directiva podrá, asimismo, elegir uno o más Vocales, Vicepresidente, Subtesoreros o Subsecretarios, así como los agentes y empleados que estime conveniente. Cualquier persona podrá desempeñar más de un cargo. Para ser Dignatario no hace falta ser Director. Las facultades de los Dignatarios y su autorización para representar a la Sociedad para actuar en su nombre y representación serán fijadas por la Junta Directiva.

9. **DÉCIMA CUARTA:** (Representante Legal). Salvo que la Junta Directiva disponga otra cosa, el Presidente ostentará la representación legal de la Sociedad. En ausencia de ésta la ostentará, en su orden, el Secretario, el Tesorero o cualquier otro Dignatario. A tales efectos, bastará la declaración del Dignatario de que se trate para acreditar ante terceros la existencia de la circunstancia que le permita a dicho Dignatario asumir la representación legal de la Sociedad.

15. **DÉCIMA QUINTA:** (Políticas Económicas, Financieras y de Inversión). La Sociedad se regirá por las siguientes políticas:

17. (a) Políticas económicas, financieras y de inversión: Las políticas económicas, financieras y de inversión de la Sociedad se detallan en el Anexo A de este Pacto Social y que forman parte integral de este Pacto Social.

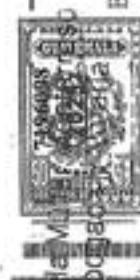
20. (b) Garantías y gravámenes: La Sociedad podrá otorgar en garantía y pignorar sus Activos y los flujos de dinero que estos generan para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones frente a los bancos o instituciones financieras que otorguen el financiamiento permitido bajo las políticas económicas, financieras y de inversión que se detallan en el Anexo A de este Pacto Social y que forman parte integral de este Pacto Social.

25. (c) Garantías y gravámenes a favor de terceros: La Sociedad no podrá garantizar obligaciones de terceros u otorgar ningún gravamen sobre sus Activos, flujos de dinero, derechos o bienes para garantizar obligaciones de terceros.

28. **DÉCIMA SEXTA:** (Contratos entre partes relacionadas). Los contratos u otras transacciones celebrados entre la Sociedad y cualquier otra persona o entidad no serán nulos ni anulables por el solo hecho de que uno o más de los Directores o Dignatarios de esta



Byron Alexis Esquivel  
Abogado y Notario



Byron Alexis Esquivel



Byron Alexis Esquivel

Abogado y Notario

72

Syntia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria



1. Sociedad tengan intereses en la otra o sean directores o dignatarios de la misma, ni por el solo  
2. hecho de que uno o más de los Directores o Dignatarios de esta Sociedad, sean parte o estén  
3. interesados en dicho contrato o transacción. Los Directores o Dignatarios de esta Sociedad  
4. quedan relevados de cualquier responsabilidad en que pudieren incurrir por contratar con la  
5. Sociedad en beneficio de sí mismos o de cualquier firma o sociedad en la cual estén interesados  
6. a cualquier título.

7. **DÉCIMA SÉPTIMA:** (Ley Aplicable). Este Pacto Social estará sujeto y deberá ser  
8. interpretado de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

9. -----**DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**-----

10. **A. DIRECTORES:** El número inicial de directores será de cinco (5) y sus nombres y  
11. direcciones son:

12. 1. OLIVER LEONOWENS;  
13. 2. ÓSCAR LÓPEZ;  
14. 3. JUAN PABLO RODRÍGUEZ;  
15. 4. CARMEN BATRES GONZALEZ; y  
16. 5. SANTIAGO TIZÓN.

17. Todos con domicilio en 2 Calle, 23-80, Colonia Vista Hermosa II, Edificio Avant, Nivel 14,  
18. oficina 1401, Zona 15, Ciudad de Guatemala, República de Guatemala.

19. **B. DIGNATARIOS:** Los Dignatarios de la Sociedad son:

20. OLIVER LEONOWENS ----- PRESIDENTE  
21. OSCAR LÓPEZ ----- SECRETARIO  
22. JUAN PABLO RODRÍGUEZ ----- TESORERO

23. **C. AGENTE RESIDENTE:** El Agente Registrado de la sociedad en la República de Panamá,  
24. será la firma forense **GALINDO, ARIAS Y LÓPEZ**, con oficinas ubicadas en Scotia Plaza,  
25. No.18 Avenida Federico Boyd y Calle 51, Pisos 6, 9, 10 y 11, Panamá, República de Panamá.

26. **D. SUSCRIPTORES:** El número de acciones que cada suscriptor a este certificado de  
27. constitución conviene en tomar es como sigue:

28. GGH & CO., S.A. ----- UNA (1) ACCIÓN COMÚN CLASE A  
29. LEC & CIA., S.A. ----- UNA (1) ACCIÓN COMÚN CLASE A

30. Ambos con domicilio en las oficinas ubicadas en Scotia Plaza, No.18 Avenida Federico Boyd



REPUBLICA DE PANAMA  
TIMBRE  
- 8.00

505  
13 de 15  
13

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1. y Calle 51, Pisos 6, 9, 10 y 11, Panamá, Rcpública de Panamá.
2. Para constancia se firma este Certificado de Constitución en dos ejemplares de igual tenor y efecto en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los dos (2) días del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).
3. **GGII & CO., S.A.** **LEC & CIA., S.A.**
4. (Firmado) Illegible (Firmado) Illegible
5. **MIGUEL EDUARDO URRIOLA BATISTA** **ALVA ROSA CHIRÚ RUÍZ**
6. Este documento ha sido refrendado por la firma Forense **GALINDO, ARIAS Y LÓPEZ**—Panamá, tres (3) de abril del año dos mil veinticinco (2025)—Firmado (illegible)—**RAÚL ALBERTO MORALES GARCÍA DE PAREDES**—Cédula No. ocho setecientos noventa y ciete – mil ciento cincuenta y ocho (8-797-1158) -Abogado en Ejercicio
7. **CERTIFICADO DE ACEPTACIÓN DEL AGENTE RESIDENTE**
8. El infrascrito, **RAÚL ALBERTO MORALES GARCIA DE PAREDES**, varón, panameño, mayor de edad, casado, abogado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal numero ocho – setecientos noventa y siete – mil ciento cincuenta y ocho (8-797-1158), socio de la sociedad civil **GALINDO, ARIAS Y LÓPEZ**, dedicada al ejercicio de la abogacía, según consta en Tomo seiscientos cuarenta y siete (647), Folio cincuenta y tres (53), Asiento catorce mil ochocientos noventa y tres (14,893) de la Sección de Personas Común del Registro Público, desde el trece (13) de enero de mil novecientos sesenta y nueve (1969), actualizada en la Sección de Micropeliculas (Personas Común) del Registro Público a la ficha C- mil veintiuno (C-1021), Rollo doscientos cuarenta y cinco (245), Imagen veintiséis (26), y con Código Único de Registro (CUR) número **PJ-cero cero cero cero cero uno cero dos uno-cero cero cuatro dos** (PJ-0000001021-00042), declara que, en nombre y representación de la referida sociedad civil, acepta el cargo de agente residente de la sociedad anónima denominada **OAKSTONE CAPITAL, S.A.**, que le ha sido conferido a tenor del párrafo C de las disposiciones transitorias del pacto social de la misma y que se obliga a cumplir las funciones inherentes a dicho cargo con arreglo y sujeción a las normas legales y pertinentes.



Byron Alexi  
Abogado y  
Notario



Constitución

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

-21-

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria



1. En fe de lo cual se expide el presente certificado a los tres (3) días del mes de abril del año dos  
2. mil veinticinco (2025).-----

3. GALINDO, ARIAS Y LÓPEZ-----

4. Firmado (ilegible)-----

5. RAÚL ALBERTO MORALES GARCIA DE PAREDES-----

6. Cédula 8-797-1158-----

7. Abogado en ejercicio-----

8. -----

9. Concuerda con su original esta primera copia que expido, sello y firmo en la Ciudad de  
10. Panamá, República de Panamá, a los tres (3) días del mes de abril del dos mil veinticinco  
11. (2025). ESTA ESCRITURA TIENE UN TOTAL DE 22 PÁGINAS (dr).

12. -----

13. -----

14. -----

15. -----

16. -----

17. -----

18. -----

19. -----

20. -----

21. -----

22. -----

23. -----

24. -----

25. -----

26. -----

27. -----

28. -----

29. -----

30. -----

*Luz G. Parillón V.*  
Luz G. Parillón V.  
Notaria Pública Octava





# Registro Público de Panamá

306  
REPUBLICA DE PANAMA

FIRMADO POR: LILIVA RUIZ HERRERA  
FECHA: 2025.04.11 20:05:55 -05:00  
MOTIVO: FINALIZACION DE TRAMITE  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

16. VI. 25  
B/0001000  
P 321225

14 de 15

FINALIZADO EL TRÁMITE SOLICITADO CON EL NÚMERO DE ENTRADA 146329/2025 (0) PRESENTADO EN ESTE REGISTRO EN MODO DE PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EL DÍA 09/04/25 A LAS 5:15 P. M.

## DUEÑO DEL DOCUMENTO

OAKSTONE CAPITAL, S.A.



## DOCUMENTO/S PRESENTADO/S

ESCRITURA PÚBLICA NO. 1024

AUTORIZANTE: LIC. LUZ GABRIELA PARRILLON VARGAS NO.8

FECHA: 03/04/25

NÚMERO DE EJEMPLARES: 1

Byron Alex. : E.  
Abogado

## DOCUMENTO/S DE PAGO APORTADO/S

DOCUMENTO DE PAGO ONLINE 3472580

IMPORTE MIL CIENTO TREINTA Y TRES BALBOAS CON VEINTICINCO(B/.1,133.25)

FECHA DE PAGO 09/04/25

## ASIENTO/S ELECTRÓNICO/S PRACTICADOS (EN LA FINCA O FICHA)

(MERCANTIL) FOLIO N° 155765739 ASIENTO N° 1 APERTURA DE FOLIO ELECTRÓNICO

FIRMADO POR LILIVA RUIZ HERRERA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: VIERNES, 11 DE ABRIL DE 2025 (8:05 P. M.)

o  
C



Yo, Luz G. Parrillón V., Notaria Pública Octava del Circuito de Panamá con Cédula de Identidad No.8-252-379.  
CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.

Fecha 16 JUN 2025

  
Luz G. Parrillón V.  
Notaria Pública Octava

  
Byron Alexis Esquivel Cuevano  
Abogado y Notario

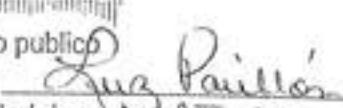


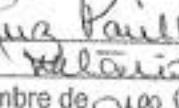
## APOSTILLE

Convention de La Haye du 5 octobre 1961

1. País : PANAMA

El presente documento publico

2. Ha sido firmado por 

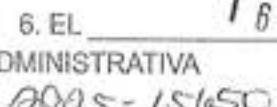
3. Quien actúa en calidad de : 

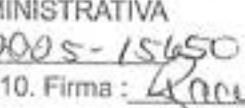
4. y esta revestido del sello/timbre de 

## CERTIFICADO

5. EN PANAMA 6. EL 16 JUN 2025

7. por DIRECCION ADMINISTRATIVA

Bajo el numero: 

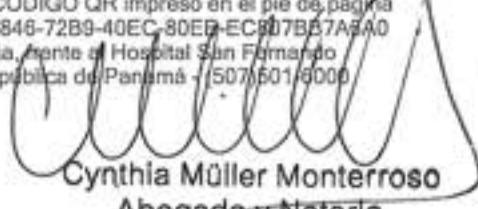
sello/timbre 

Este autorización no  
implica responsabilidad  
En cuanto al contenido  
del documento



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: 43A66846-72B9-40EC-80EB-EC807B67A8A0  
Registro Público de Panamá - Via España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá / 507/501/6000

1/1

  
Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

15

ES TESTIMONIO del acta de protocolización número **SETENTA Y CUATRO (74)** que autoricé en esta ciudad el diecinueve de junio de dos mil veinticinco la cual contiene **CERTIFICADO DE CONSTITUCIÓN** que para entregar a la entidad **OAKSTONE CAPITAL, S.A.**, extiendo, numero, sello y firmo en quince (15) hojas siendo las primeras catorce fotocopias útiles: la primera y la catorce únicamente en su anverso y las restantes en ambos lados, las cuales son auténticas de la escritura matriz, de lo cual doy fe por haber sido tomadas y reveladas el dia de hoy en mi presencia directamente de su original y la quince que es la presente, a la que adhiero el timbre fiscal de ley. En la Ciudad de Guatemala el diecinueve de junio de dos mil veinticinco.



Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria



Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y

14

En la ciudad de Guatemala, el quince de octubre de dos mil diez, como Notario DOY FE: que las quince hojas de papel bond que anteceden son **AUTÉNTICAS** en virtud de haber sido reproducidas el dia de hoy en mi presencia, las cuales reproducen el testimonio del acta de protocolización setenta y cuatro, autorizada en la ciudad de Guatemala el diecinueve de junio de dos mil veinticinco por la Notaria Cynthia Müller Monterroso. En virtud de lo anterior, numero, sello y firmo las quince hojas que anteceden, más la presente donde consta esta acta de legalización de documentos.

**POR MÍ Y ANTE MÍ:**



Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario



1  
2A

## NÚMERO SETENTA (70). PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO PROVENIENTE DEL EXTRANJERO.

En la Ciudad de Guatemala, el trece de junio de dos mil veinticinco, Yo, CYNTHIA MÜLLER MONTERROSO, Notaria, POR MI Y ANTE MI, de conformidad con el artículo treinta y ocho (38) de la Ley del Organismo Judicial, Decreto número dos guion ochenta y nueve (2-89) del Congreso de la República y sus reformas, procedo a protocolizar Escritura Pública número mil seiscientos doce (1,612), autorizada en la Ciudad de Panamá, el veintidós de mayo de dos mil veinticinco por la Notaria Pública Luz Gabriela Parillon Vargas la cual contiene corrección del CERTIFICADO DE CONSTITUCIÓN de la entidad OAKSTONE CAPITAL, S.A., con su respectiva apostilla. El documento que se protocoliza consta de dieciocho (18) hojas. Al efectuarse la protocolización dicho documento queda formando parte de mi protocolo del presente año y se incorpora dentro de las siguientes hojas de papel especial de protocolo: número C siete millones quinientos ochenta mil novecientos quince (C 7580915), registro número setecientos treinta mil novecientos ochenta y siete (730987) y número C siete millones quinientos ochenta mil novecientos diecisésis (C 7580916), registro número setecientos treinta mil novecientos ochenta y ocho (730988), y dentro de los folios doscientos veintiséis (227) y doscientos veintiocho (246), respectivamente, correspondiéndole por lo tanto al documento protocolizado los folios del doscientos veintiocho (228) al doscientos cuarenta y cinco (245) de mi registro notarial del año en curso... Yo, la Infrascrita Notaria, HAGO CONSTAR: a) Que adhiero a cada una de las hojas del documento protocolizado un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos de quetzal (Q.0.50), valor que cubre el impuesto de ley; y b) que debidamente enterada de los efectos legales del presente acto, leo lo escrito, lo ratifico, acepto y firmo. DOY FE.

POR MI Y ANTE MI:

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria







228

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

2 de 20

2/2

2/2

2/2



1. ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL SEISCIENTOS DOCE

2. (1,612)

3. POR LA CUAL se corrige la Escritura Pública No. 1,024 del 3 de abril de 2025, mediante  
4. la cual se protocolizó el Certificado de Constitución de la sociedad denominada  
5. OAKSTONE CAPITAL, S.A., otorgada ante la Notaría Octava del Circuito Notarial de  
6. Panamá, relativa a la Constitución de la sociedad.

7. \_\_\_\_\_

8. Panamá, 22 de mayo de 2025.

9. \_\_\_\_\_

10. En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del  
11. mismo nombre a los veintidós (22) días del mes de mayo de dos mil veinticinco (2025), la  
12. suscrita, LUZ GABRIELA PARILLON VARGAS, Notaria Pública Octava del Circuito de  
13. Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta y  
14. dos-trescientos setenta y nueve (8-252-379), a solicitud de parte interesada:15. **PRIMERO:** Que en la Notaría Octava del Circuito de Panamá, oficina a mi cargo, se  
16. preparó la Escritura Pública número mil veinticuatro (1,024) de fecha tres (3) de abril de dos  
17. mil veinticinco (2025), mediante la cual protocolizó el Certificado de Constitución de la  
18. sociedad denominada OAKSTONE CAPITAL, S.A., debidamente inscrita en el Registro  
19. Público en la Sección de Micropelícula (Mercantil) a la Ficha ciento cincuenta y cinco  
20. millones setecientos sesenta y cinco mil setecientos treinta y nueve (155765739), desde el  
21. once (11) de abril de dos mil veinticinco (2025).22. **SEGUNDO:** Que al momento de transcribir el certificado de constitución de la referida  
23. sociedad, se omitió transcribir el "ANEXO A" de dicho certificado.24. **TERCERO:** Que a fin de que conste en el Registro Público la versión correcta del  
25. Certificado de Constitución de la sociedad denominada OAKSTONE CAPITAL, S.A.,  
26. incluyendo el "ANEXO A", se transcribe de forma íntegra a continuación el referido  
27. Certificado, a saber:

28. \_\_\_\_\_

29. **CERTIFICADO DE CONSTITUCIÓN**

30. Los que suscriben, MIGUEL EDUARDO URRIOLA BATISTA, varón, panameño, mayor

-1-

  
Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario  
Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1. de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número siete-cincuenta y dos-  
2. trescientos sesenta y dos (7-52-362) en calidad de Presidente, Representante Legal y  
3. apoderado de la sociedad anónima denominada **GGH & CO., S.A.**, organizada y existente  
4. de conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita en el Registro Público,  
5. Sección Mercantil al Folio Real ciento cincuenta y cinco millones seiscientos veintidós mil  
6. ciento cuarenta (155622140), desde el veintiséis (26) de enero de dos mil diecisésis (2016),  
7. cuyo poder general consta inscrito en el Asiento seis (6) de dicho folio y **ALVA ROSA**  
8. **CHIRÚ RUÍZ**, mujer, mayor de edad, panameña, soltera, vecina de esta ciudad, portadora  
9. de la cédula de identidad personal número dos-ciento cincuenta y siete-novecientos setenta y  
10. cinco (2-157-975) en calidad de Presidenta, Representante Legal y apoderada de la sociedad  
11. anónima denominada **LEC & CIA., S.A.**, organizada y existente de conformidad con las  
12. leyes de la República de Panamá e inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil al Folio  
13. Real ciento cincuenta y cinco millones seiscientos veintidós mil ciento treinta y ocho  
14. (155622138), desde el veintiséis (26) de enero de dos mil diecisésis (2016), cuyo poder  
15. general consta inscrito en el Asiento cuatro (4) de dicho folio, por este medio convienen en  
16. constituir una sociedad anónima con arreglo a la legislación de la República de Panamá,  
17. bajo las normas de la Ley Treinta y Dos (32) de mil novecientos veintisiete (1927), de  
18. conformidad con las siguientes estipulaciones:

19.  
20. **PRIMERA:** (Denominación). La sociedad se denomina **OAKSTONE CAPITAL, S.A.** (la  
21. "Sociedad").

22. **SEGUNDA:** (Objeto). La Sociedad podrá llevar a cabo cualquier negocio lícito, ya sea  
23. comercial, industrial, de prestación de servicios o de cualquier otra índole, a cuyo efecto  
24. podrá celebrar y cumplir todo tipo de contratos, ya sea que guarden o no relación con las  
25. actividades que la Sociedad esté de hecho desarrollando y bien sea en calidad de principal,  
26. agente, o en cualquier otro carácter representativo, y en consecuencia, podrá comprar,  
27. vender, arrendar, hipotecar, pignorar, negociar o en cualquier otra forma adquirir, gravar o  
28. enajenar toda clase de bienes muebles, inmuebles, derechos reales o personales y títulos  
29. valores; realizar todo tipo de inversión; obtener y dar dinero en préstamo, con o sin garantía;  
30. afianzar, avalar o en cualquier forma garantizar la celebración y cumplimiento de todo tipo



ESTADO DE PANAMÁ  
NOTARIA  
30.00

229

3 de 20

3/21

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círcito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1. de obligaciones y contratos de terceros. -----
2. La Sociedad podrá abrir una o más sucursales en cualquier jurisdicción ajena a la República  
3. de Panamá (la "Sucursal") y, a través de la misma, llevar a cabo todo tipo de actividad  
4. comercial y de inversión, sin límite o restricción alguna, pudiendo operar distintos proyectos  
5. y negocios de cualquier industria, y administrar activos propios de la Sucursal o de terceros,  
6. en calidad de principal, agente, administrador o gestor (conjunta e indistintamente, los  
7. "Activos"). -----
8. Sujeto a lo establecido en este Pacto Social, la Sociedad podrá causar el registro de Acciones  
9. Comunes Clase B (según dicho término se define más adelante) en cualquier mercado  
10. bursátil o extrabursátil local o extranjero, primario o secundario, y su posterior oferta pública  
11. o privada; y suscribir uno o más fideicomisos de garantía, administración, recaudo y pago, a  
12. fin de causar el traslado de fondos para el mantenimiento y administración de los Activos, y  
13. el posterior traslado de fondos para el pago de dividendos que correspondan a los  
14. Accionistas Comunes Clase B. -----
15. **TERCERA: (Capital).** El capital social estará representado por **CINCUENTA Y DOS**  
16. **MIL DIEZ (52,010)** acciones sin valor nominal, divididas de la siguiente manera: -----
17. (a) **DIEZ (10)** acciones comunes sin valor nominal de la clase A (conjuntamente, las  
18. "Acciones Comunes Clase A" y los tenedores de Acciones Comunes Clase A, los  
19. "Accionistas Comunes Clase A");-----
20. (b) **CINCUENTA MIL (50,000)** acciones comunes sin valor nominal de la clase B  
21. (conjuntamente, las "Acciones Comunes Clase B" y los tenedores de Acciones Comunes  
22. Clase B, los "Accionistas Comunes Clase B"). Las Acciones Comunes Clase B podrán ser  
23. emitidas y colocadas en distintas series según lo determine la Junta Directiva, teniendo todas  
24. las Acciones Comunes Clase B, sin importar su serie, iguales derechos y obligaciones; y,-----
25. (c) **DOS MIL (2,000)** acciones comunes sin valor nominal de la clase C (conjuntamente, las  
26. "Acciones Comunes Clase C" y los tenedores de Acciones Comunes Clase C, los  
27. "Accionistas Comunes Clase C"). -----
28. Las Acciones Comunes Clase A conjuntamente con las Acciones Comunes Clase B y las  
29. Acciones Comunes Clase C, se denominarán las "Acciones" y, los Accionistas Comunes  
30. Clase A, conjuntamente con los Accionistas Comunes Clase B y los Accionistas Comunes

-3-

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

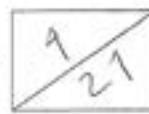
1. Clase C se denominarán los "Accionistas". -----
2. La Junta Directiva queda facultada para determinar la suma por la cual la Sociedad podrá emitir y vender sus Acciones. La Junta Directiva autorizará la emisión de las Acciones de la Sociedad y dispondrá las condiciones de colocación de las mismas. -----
3. El monto del capital social será por lo menos igual a la suma total que la Sociedad reciba por la emisión de Acciones sin valor nominal, más las sumas que se incorporen al capital social de acuerdo con resolución de la Junta Directiva. -----
4. La Sociedad podrá (i) emitir Certificados de Acciones físicos, en forma nominativa y firmados por el Presidente, conjuntamente con el Tesorero o Secretario; (ii) emitir Certificados de Acciones mediante la modalidad de macrotítulos en caso coloque cualquiera de sus Acciones en cualquier mercado bursátil o extrabursátil local o extranjero o (iii) desmaterializar totalmente sus Certificados de Acciones, realizando las respectivas anotaciones en cuenta o registro, en todos los casos, sujeto a las normas aplicables en el mercado bursátil o extrabursátil local o extranjero en donde se registre la emisión de Acciones correspondiente. -----
5. **CUARTA: (Derechos y Restricciones de las Acciones).** Las Acciones otorgarán a sus tenedores los siguientes derechos, obligaciones, preferencias y privilegios: -----
6. **A. Acciones Comunes Clase A:**-----
7. a. **Voto:** El derecho de voz y voto en las Juntas Generales de Accionistas y en las Juntas Especiales de Accionistas (según dichos términos se definen más adelante), a razón de un (1) voto por Acción Común Clase A emitida y en circulación. -----
8. b. **Dividendos y derechos económicos:** Las Acciones Comunes Clase A no otorgarán derechos económicos a sus tenedores y, por tanto, los Accionistas Comunes Clase A no tendrán derecho a recibir dividendos producto de las utilidades que generen los Activos, así como tampoco tendrán derecho a recibir ninguna otra distribución por parte de la Sociedad o por virtud de su disolución y liquidación. -----
9. **B. Acciones Comunes Clase B:**-----
10. a. **Voto:** Los Accionistas Comunes Clase B, sin importar la serie a las que pertenezcan sus Acciones Comunes Clase B, solo tendrán derecho de voz y voto en las Juntas Especiales de Accionistas (según dicho término se define más adelante); y no tendrán derecho de voz ni



NOTARIA PÚBLICA OCTAVA  
CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMÁ  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

230

4 de 20



voto en las Juntas Generales de Accionistas. Por consiguiente, solo será necesario convocar a los Accionistas Comunes Clase B a las Juntas Especiales de Accionistas que celebre la Sociedad, de tiempo en tiempo, y de conformidad con lo establecido en la cláusula DUODÉCIMA. —————

b. Dividendos y derechos económicos: Todos los Accionistas Comunes Clase B tendrán derecho a recibir dividendos por sus Acciones Comunes Clase B, de conformidad con lo que establezca, de tiempo en tiempo, la Junta Directiva de la Sociedad respecto de la distribución de utilidades conforme lo establecido en la cláusula DÉCIMA QUINTA. Asimismo, todos los Accionistas Comunes Clase B tendrán derecho a recibir cualquier otro tipo de distribuciones que realice la Sociedad de tiempo en tiempo. —————

Todas las Acciones Comunes Clase B, sin importar a la serie a la que pertenezcan, tendrán la misma preferencia para la distribución de dividendos o cualquier otra distribución que realice la Sociedad, las que se pagarán *pari passu* entre todos los tenedores de Acciones Comunes Clase B y de Acciones Comunes Clase C. —————

c. Series: La Junta Directiva tendrá la facultad, mas no la obligación, de emitir una o más series de Acciones Comunes Clase B según las necesidades de capital de la Sociedad. —————

#### C. Acciones Comunes Clase C:

a. Voto: Los Accionistas Comunes Clase C no tendrán derecho de voz y voto en las Juntas Generales de Accionistas o en las Juntas Especiales de Accionistas (según dicho término se define más adelante). —————

b. Dividendos y derechos económicos: Todos los Accionistas Comunes Clase C tendrán derecho a recibir dividendos por sus Acciones Comunes Clase C, de conformidad con lo que establezca, de tiempo en tiempo, la Junta Directiva de la Sociedad respecto de la distribución de utilidades conforme lo establecido en la cláusula DÉCIMA QUINTA. Asimismo, todos los Accionistas Comunes Clase C tendrán derecho a recibir cualquier otro tipo de distribuciones que realice la Sociedad de tiempo en tiempo. —————

Todas las Acciones Comunes Clase C, sin importar a la serie a la que pertenezcan, tendrán la misma preferencia para la distribución de dividendos o cualquier otra distribución que realice la Sociedad, las que se pagarán *pari passu* entre todos los tenedores de Acciones Comunes Clase B y de Acciones Comunes Clase C. —————

-5-

Cynthia Möller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

1. c. Redención y Liquidación: Mediante autorización de la Junta Directiva, la Sociedad podrá  
2. redimir unilateralmente todo o parte de las Acciones Comunes Clase C, a su exclusivo  
3. criterio y en cualquier momento, por el Monto de Redención (según se define a  
4. continuación), en el entendido, sin embargo, que toda redención deberá realizarse pro rata  
5. todos los Accionistas Comunes Clase C. Las Acciones Comunes Clase C redimidas por la  
6. Sociedad, podrán ser retenidas o vendidas por ella para los objetos de su constitución, y  
7. podrán ser canceladas y emitidas por acuerdo de la Junta Directiva. ——————  
8. En caso de que la Sociedad decida, efectivamente, redimir todo o parte de las Acciones  
9. Comunes Clase C, la Junta Directiva deberá enviar a los Accionistas Comunes Clase C  
10. correspondientes una notificación de redención en los términos establecidos en esta cláusula  
11. (una "Notificación de Redención"). Una vez recibida la Notificación de Redención, los  
12. Accionistas Comunes Clase C propietarios de la Acciones Comunes Clase C en cuestión  
13. quedarán automáticamente obligados al proceso de redención respecto a sus Acciones de  
14. conformidad con lo establecido en esta cláusula. ——————  
15. La Notificación de Redención deberá indicar:—————  
16. (i) Las Acciones Comunes Clase C que la Sociedad redimirá;—————  
17. (ii) El Monto de Redención correspondiente;—————  
18. (iii) La fecha de redención programada;—————  
19. (iv) El plazo que tendrá cada Accionista Común Clase C para hacer entrega del o de los  
20. certificados de acciones representativos de las Acciones Comunes Clase C a ser redimidas; y  
21. (v) Cualquier otro detalle que la Junta Directiva considere relevante o necesario para  
22. perfeccionar el proceso de redención, incluyendo, la dirección a la que deberán remitirse los  
23. certificados de acciones representativos de las Acciones Comunes Clase C que se redimirán  
24. o cualesquiera otras acciones necesarias para que las Acciones Comunes Clase C reciban el  
25. pago del Monto de Redención. ——————  
26. Los Accionistas Comunes Clase C tendrán derecho a recibir el Monto de Redención contra  
27. entrega a la Junta Directiva de su respectivo certificado de acciones. ——————  
28. Para efectos de este Pacto Social, "**Monto de Redención**" significa, en la fecha en que la  
29. Junta Directiva emita una Notificación de Redención, un monto igual a la suma de:—————  
30. i. El valor por el cual fueron emitidas las Acciones Comunes Clase C objeto de la



## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

- redención; y \_\_\_\_\_  
2. ii. Cualquier dividendo devengado y no pagado a la fecha de redención programada  
3. conforme conste en la Notificación de Redención. \_\_\_\_\_  
4. **QUINTA: (Registro de Acciones).** La Sociedad tendrá un registro de acciones (en adelante,  
5. el "Registro de Acciones"), el cual podrá ser llevado en un libro o por medios electrónicos  
6. que permitan la impresión del mismo, según lo determine la Junta Directiva de la Sociedad.  
7. En dicho Registro de Acciones se anotará (i) el nombre de cada persona que es tenedor de  
8. una Acción de la Sociedad; (ii) la clase, serie y la cantidad de Acciones que corresponde a  
9. cada Accionista; (iii) la fecha de suscripción o adquisición de cada Acción; (iv) el número de  
10. certificado de Acciones, el cual seguirá una numeración continua; (v) una constancia de que  
11. las Acciones emitidas están totalmente pagadas y liberadas; y (vi) cualquier otra información  
12. requerida por ley, el Pacto Social o los estatutos de la Sociedad (de haberlos) o que  
13. determine la Junta Directiva a su exclusivo criterio. \_\_\_\_\_  
14. La Junta Directiva podrá acordar llevar el Registro de Acciones conforme los requisitos  
15. aplicables en cualquier mercado bursátil o extrabursátil local o extranjero. \_\_\_\_\_  
16. En el caso en que se desmaterialicen totalmente sus Certificados de Acciones, realizando las  
17. respectivas anotaciones en cuenta o registro, sujeto a las normas aplicables en el mercado  
18. bursátil o extrabursátil local o extranjero en donde se registre la emisión de Acciones  
19. correspondiente, el traspaso de dichas Acciones se hará constar mediante la actualización del  
20. Registro de Acciones y sustentado, si fuese el caso, (i) por los registros que lleve  
21. cualesquiera custodio o tercero encargado de dicha labor, si lo hubiere, o (ii) por los registros  
22. internos de la Sociedad. \_\_\_\_\_  
23. **SEXTA: (Derecho de Suscripción Preferente).** \_\_\_\_\_  
24. No habrá derecho de suscripción preferente en la emisión de Acciones Comunes Clase B y  
25. de las Acciones Clase C de la Sociedad, con lo cual, la Junta Directiva podrá emitir las  
26. mismas de conformidad con lo establecido en este Pacto Social y sin ofrecerlas previamente  
27. a otros Accionistas de la Sociedad. \_\_\_\_\_  
28. Los Accionistas Comunes Clase A tendrán derecho de suscripción preferente en la emisión  
29. de Acciones Comunes Clase A de la Sociedad, en proporción al número de Acciones  
30. Comunes Clase A de la que sean propietarios. \_\_\_\_\_

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1. **SÉPTIMA: (Venta y Traspaso de Acciones).** La venta y traspaso de Acciones Comunes  
2. Clase B y de las Acciones Comunes Clase C será libre y no requerirá de autorización de la  
3. Junta Directiva, ni estará sujeta a las disposiciones de esta Cláusula SÉPTIMA. ——————  
4. En caso de que cualquier Accionista Común Clase A de la Sociedad decida vender, traspasar  
5. o de cualquier otra forma enajenar las Acciones Comunes Clase A de las que sea titular,  
6. dicho Accionista Común Clase A deberá cumplir con el procedimiento establecido a  
7. continuación:—————

8. 1. El Accionista Común Clase A (el “Accionista Vendedor”) que desee vender o traspasar  
9. la totalidad o una parte de sus Acciones Comunes Clase A (las “Acciones Ofrecidas”)  
10. notificará su intención de vender o traspasar sus Acciones Ofrecidas por escrito a la Junta  
11. Directiva de la Sociedad. Dicha notificación (una “Notificación de Venta”) deberá reunir  
12. los siguientes requisitos:—————

13. a. Descripción de las Acciones Ofrecidas;—————  
14. b. Precio acordado para la venta o traspaso de las Acciones Ofrecidas;—————  
15. c. Identificación completa del comprador o adquiriente propuesto; y—————  
16. d. Un resumen exhaustivo de las condiciones y términos de la venta o traspaso de las  
17. Acciones Ofrecidas.—————

18. 2. Una vez recibida la Notificación de Venta, la Junta Directiva de la Sociedad deberá  
19. notificar a los otros Accionistas Comunes Clase A (los “Accionistas con Derecho de  
20. Tanteo”), de la intención del Accionista Vendedor de vender las Acciones Ofrecidas (una  
21. “Notificación de Derecho de Tanteo”), junto con una copia de la Notificación de Venta y  
22. los Accionistas con Derecho de Tanteo tendrán la primera opción para comprar un número  
23. de Acciones Ofrecidas igual al número total de Acciones Ofrecidas multiplicado por el  
24. porcentaje de participación sin tomar en cuenta el porcentaje de participación del Accionista  
25. Vendedor (el “Porcentaje de Tanteo” y el “Derecho de Tanteo”, respectivamente). ——————  
26. El precio pagadero por el ejercicio del Derecho de Tanteo (el “Precio de Compra”) será el  
27. precio indicado en la Notificación de Venta. Cada uno de los Accionistas con Derecho de  
28. Tanteo podrá ejercer el Derecho de Tanteo dando aviso a la Junta Directiva de su intención  
29. de comprar las Acciones Ofrecidas (el “Aviso de Ejercicio del Tanteo”) dentro de los  
30. quince (15) días posteriores a la recepción de la Notificación de Derecho de Tanteo (el



EXCELENTE  
26.6.25  
S.S. 00  
S.S. 00

6 de 20

4/21

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círcito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

232

1. "Periodo de Ejercicio del Tanteo". Todas las Acciones Ofrecidas compradas como resultado del ejercicio del Derecho de Tanteo dentro del Periodo de Ejercicio de Tanteo serán entregadas y pagadas dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la entrega del Aviso de Ejercicio del Tanteo (en adelante, el "Periodo de Pago").
2. La compra se realizará en efectivo y en los mismos términos que el Accionista Vendedor indicó en la Notificación de Venta, salvo lo que se refiere al pago del Precio de Compra que se regirá por lo establecido en este numeral dos (2).
3. En caso de que menos de todos los Accionistas con Derecho de Tanteo ejerzan su Derecho de Tanteo, durante el Periodo de Ejercicio del Tanteo, los Accionistas con Derecho de Tanteo que hayan ejercido su Derecho de Tanteo, podrán optar, dentro de los quince (15) días calendario siguientes, por comprar las Acciones Ofrecidas, cuyo Derecho de Tanteo no fue ejercido en proporción a su Porcentaje de Tanteo durante dicho periodo. Este proceso se repetirá hasta que se compre la totalidad de las Acciones Ofrecidas o hasta que ningún Accionista con Derecho de Tanteo elija comprar más Acciones Ofrecidas. Si todas las Acciones Ofrecidas no son adquiridas por los Accionistas con Derecho de Tanteo, el Accionista Vendedor estará facultado para vender el resto de las Acciones Ofrecidas al tercero indicado en la Notificación de Venta conforme lo indicado en el numeral tres (3) siguiente.
4. En caso sólo exista un único Accionista Común Clase A, lo dispuesto en este numeral dos (2) no aplicará y se deberá proceder inmediatamente con lo indicado en el numeral tres (3) siguiente.
5. Finalizado el procedimiento indicado en el numeral dos (2) anterior o en caso dicho procedimiento no deba aplicarse, la Junta Directiva tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para conocer y otorgar o no su consentimiento para la venta o traspaso de las Acciones Ofrecidas al tercero interesado, de conformidad con los siguientes criterios y condiciones (las "Condiciones de Traspaso"):
- a. El potencial comprador de las Acciones Ofrecidas no podrá ser una persona políticamente expuesta (categoria "PEP", en cualquier jurisdicción del mundo);
- b. El potencial comprador de las Acciones Ofrecidas no podrá ser una persona que esté siendo investigada (o esté incluida en publicaciones o listados) por temas de lavado de

-9-

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

1. dinero, financiamiento de terrorismo, corrupción u otras actividades ilícitas a criterio de la  
2. Junta Directiva de la Sociedad;-----  
3. c. El potencial comprador de las Acciones Ofrecidas deberá cumplir con todas las normas  
4. en materia de "conozca a su cliente" que le sean aplicables a la Sociedad y suministrar toda  
5. la documentación requerida por ley al Agente Residente de la Sociedad; y-----  
6. d. El potencial comprador de las Acciones Ofrecidas deberá demostrar la procedencia lícita  
7. de los fondos que se pretendan utilizar para pagar el precio de las Acciones Ofrecidas.-----  
8. 4. Sin perjuicio de la obligación de cumplir con todas las Condiciones de Traspaso, en  
9. ningún caso la Junta Directiva podrá denegar injustificadamente la venta o traspaso de las  
10. Acciones Ofrecidas a un tercero en los términos indicados en la Notificación de Venta. La  
11. resolución de la Junta Directiva respecto a la venta o traspaso de las Acciones Ofrecidas a un  
12. tercero será final, definitiva e inapelable. En caso la Junta Directiva no resuelva sobre la  
13. transferencia de Acciones Ofrecidas a un tercero dentro del plazo de treinta (30) días  
14. calendario indicado en el numeral tres (3) anterior, la transacción objeto de la misma se  
15. tendrá por aprobada.-----  
16. 5. Una vez comprobado el cumplimiento de todas las Condiciones de Traspaso y otorgado el  
17. consentimiento expreso de la Junta Directiva, el Accionista Vendedor deberá dar  
18. cumplimiento al siguiente procedimiento para el perfeccionamiento de la venta o traspaso de  
19. las Acciones Ofrecidas al tercero interesado y su reconocimiento por parte de la Sociedad:---  
20. a. Previamente a realizarse el endoso del certificado o título representativo de las Acciones  
21. Ofrecidas y las anotaciones en el Registro de Acciones de la Sociedad, el adquiriente  
22. propuesto deberá haber entregado todos los documentos que requiera la Junta Directiva y el  
23. Agente Residente de la Sociedad, para cumplir con las normas aplicables en materia de  
24. "conozca a su cliente" que le sean aplicables a la Sociedad; -----  
25. b. Cumplido lo establecido en el acápite "a" anterior, se deberá entregar al Secretario de la  
26. Sociedad el título o certificado representativo de las Acciones Ofrecidas endosado a favor  
27. del adquiriente propuesto; y-----  
28. c. Cumplido lo establecido en el acápite "b" anterior, la Junta Directiva de la Sociedad  
29. procederá a emitir los nuevos títulos o certificados representativos de las Acciones Ofrecidas  
30. y se realizarán las anotaciones correspondientes en el Registro de Acciones de la Sociedad.-

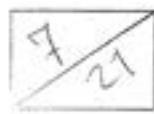


233

7 de 20



## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1. Será nula la venta o traspaso de Acciones Comunes Clase A que no cumpla con las  
2. disposiciones de esta Cláusula SÉPTIMA, pudiendo rehusarse la Sociedad a reconocer la  
3. transacción. -----

4. **OCTAVA:** (Transferencias Permitidas). Los Accionistas titulares de Acciones Comunes  
5. Clase A podrán transferir sus Acciones Comunes Clase A sin limitación alguna, y sin que  
6. apliquen las reglas y procedimientos establecidos en la Cláusula SÉPTIMA de este Pacto  
7. Social, cuando las Acciones Comunes Clase A se transfieran: (i) a cualquier otra entidad  
8. legal que tenga el mismo beneficiario final (o mismo grupo de beneficiarios finales) que el  
9. Accionista cuyas Acciones Comunes Clase A se pretenden transferir; o, (ii) en caso de  
10. sucesión hereditaria del Accionista o de la persona natural que sea beneficiaria de dicho  
11. Accionista; estando obligada la Junta Directiva de la Sociedad a validar que la transferencia  
12. de las Acciones Comunes Clase A cumple con los requisitos bajo esta Cláusula OCTAVA.  
13. Para proceder conforme esta cláusula se deberá seguir el siguiente procedimiento: -----

14. 1. El Accionista que pretenda transferir sus Acciones Comunes Clase A deberá comunicarlo  
15. por escrito a la Junta Directiva con una anticipación no menor a quince (15) días hábiles a la  
16. fecha en que se propone llevar a cabo la transferencia, incluyendo la copia de todos los  
17. documentos que acrediten el cumplimiento de cualquiera de los requisitos indicados bajo los  
18. numerales (i) o (ii) del párrafo anterior para que la Junta Directiva pueda validar la  
19. procedencia de la transferencia bajo esta Cláusula OCTAVA. -----

20. 2. Dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación por la Junta  
21. Directiva de la Sociedad, se solicitará al referido Accionista copia de cualquier documento  
22. del cesionario, incluyendo, pero no limitándose a la información de "Conoce a tu Cliente"  
23. aplicables a la Sociedad. -----

24. 3. Luego de que se hubiera entregado completa toda la información solicitada por la Junta  
25. Directiva para cumplir con los requisitos y políticas de "Conoce a tu Cliente" aplicables a la  
26. Sociedad, y dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, la Junta Directiva deberá  
27. confirmar por escrito al Accionista que se puede proceder con la transferencia conforme esta  
28. Cláusula OCTAVA. -----

29. 4. Una vez endosados los certificados de Acciones Comunes Clase A al cesionario  
30. aprobado, estos deberán ser remitidos a la Junta Directiva, quien deberá emitir nuevos



-11-

Byron Alexis Esquivel Quevara  
Abogado y NotarioCynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1. certificados de Acciones Comunes Clase A a nombre del nuevo Accionista y deberá realizar  
2. las anotaciones correspondientes en el registro de acciones de la Sociedad. -----  
3. **NOVENA:** (Domicilio). Salvo que la Junta Directiva disponga otra cosa, el domicilio de la  
4. Sociedad estará en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. -----  
5. **DÉCIMA:** (Duración). La Sociedad será de duración perpetua, pero podrá ser disuelta y  
6. liquidada de conformidad con la Ley.-----  
7. **UNDÉCIMA:** (Junta General de Accionistas). Salvo que la Junta Directiva disponga otra  
8. cosa, las reuniones de la Junta General de Accionistas o de la Junta Especiales de  
9. Accionistas, ya sean ordinarias o extraordinarias, se llevarán a cabo en la Ciudad de Panamá,  
10. República de Panamá, o en cualquier otro país; podrán ser no presenciales, es decir, podrán  
11. realizarse por conferencia telefónica, videoconferencia o por cualquier otro medio  
12. electrónico o digital, siempre y cuando los participantes estén directamente en  
13. comunicación, puedan deliberar y decidir. En todos los casos, se deberá incluir en la  
14. convocatoria y en la respectiva acta, la forma de celebración.-----  
15. Para efectos de este Pacto Social, serán consideradas reuniones de la "Junta General de  
16. Accionistas", todas aquellas reuniones que se lleven a cabo de conformidad con lo  
17. establecido en este Pacto Social y que no constituyan reuniones de la "Junta Especial de  
18. Accionistas", según se define más adelante. -----  
19. **Reuniones Ordinarias de la Junta General de Accionistas:** Salvo que la Junta Directiva  
20. disponga otra cosa, la Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los  
21. años, en la fecha y lugar que determinen los Estatutos o la Junta Directiva. La Junta General  
22. de Accionistas, reunida en sesión ordinaria, podrá considerar los siguientes asuntos: a) Aprobación  
23. de los Estados Financieros; b) Elección de Directores y Dignatarios; y, c)  
24. Cualquier otro que haya sido objeto de la convocatoria. -----  
25. **Reuniones Extraordinarias de la Junta General de Accionistas:** La Junta General de  
26. Accionistas podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva o  
27. del Presidente de la Sociedad, cada vez que cualquiera de éstos así lo considere conveniente.  
28. Además, la Junta Directiva o el Presidente de la Sociedad deberán convocar una reunión  
29. extraordinaria de la Junta General de Accionistas cuando así lo soliciten por escrito la  
30. mayoría de los miembros de la Junta Directiva, o uno o más Accionistas Comunes Clase A



S 100.00  
23.6.25  
NOTARIA PÚBLICA OCTAVA  
CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMÁ  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

234  
8 de 20  
**B 21**

que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las Acciones Comunes Clase A emitidas y en circulación. La Junta General de Accionistas, reunida en sesión extraordinaria, podrá considerar únicamente los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

**Quórum y Votación de la Junta General de Accionistas:** En toda reunión de la Junta General de Accionistas constituirá quórum la presencia de los tenedores de la mitad más una (i) de las Acciones Comunes Clase A, emitidas y en circulación. En las reuniones de la Junta General de Accionistas, los Accionistas Comunes Clase A podrán ser representados y votar por medio de sus representantes legales o de apoderados nombrados por documento público o privado, con o sin poder de substitución.

Toda resolución de la Junta General de Accionistas deberá ser aprobada por el voto afirmativo de la mayoría de los tenedores de las Acciones Comunes Clase A emitidas y en circulación de la Sociedad.

**Reuniones de la Junta Especial de Accionistas:** Salvo por cualquier Junta General de Accionistas en donde se conozca y resuelva sobre (i) cualquier modificación de los derechos, preferencias, privilegios, limitaciones y/o que modifique las características de las Acciones Comunes Clase B, (ii) cualquier modificación de este Pacto Social que implique modificar cualquiera de las políticas establecidas en la Cláusula DÉCIMA QUINTA, (iii) cualquier modificación respecto de la cantidad de directores y características y/o requisitos que deben cumplir los directores de la Sociedad; y/o (iv) cualquier modificación de las mayorías requeridas para la aprobación de asuntos competencia de la Junta Directiva de la Sociedad (las "Juntas Especiales de Accionistas"), las Acciones Comunes Clase B no otorgan a su titular el derecho de participar con voz y voto en las Juntas de Accionistas.

**Quórum y Votación de la Junta Especial de Accionistas:** Para celebrar Juntas Especiales de Accionistas se requerirá la presencia de por lo menos: (i) la mayoría de las Acciones Comunes Clase A emitidas y en circulación de la Sociedad; más, (ii) la mayoría de las Acciones Comunes Clase B emitidas y en circulación de la Sociedad.

Toda resolución de la Junta Especial de Accionistas deberá ser aprobada con por lo menos el voto de: (i) la mayoría de las Acciones Comunes Clase A emitidas y en circulación de la Sociedad; más, (ii) la mayoría de las Acciones Comunes Clase B emitidas y en circulación de la serie sobre la Sociedad.

1. En las reuniones de las Juntas Especiales de Accionistas, los Accionistas podrán ser  
2. representados y votar por medio de sus representantes legales o de apoderados nombrados  
3. por documento público o privado, con o sin poder de substitución.
4. **Citación de las Juntas Generales de Accionistas y de las Juntas Especiales de**  
5. **Accionistas:** Todas las reuniones de las Juntas de Accionistas y las Juntas Especiales de  
6. Accionistas se convocarán exclusivamente por la Junta Directiva. Todas las convocatorias se  
7. enviarán por correo electrónico a la dirección que tenga registrada cada uno de los  
8. Accionistas ante la Sociedad y deberán contener al menos la siguiente información:  
9. a. Nombre de la Sociedad;  
10. b. Lugar fecha y hora en donde se celebrará la reunión, y la información necesaria para el  
11. caso en que se pueda participar utilizando cualquier método de comunicación a distancia;  
12. c. Indicación de si se trata de Junta General de Accionistas o Junta Especial de Accionistas;  
13. y  
14. d. Agenda a tratar.  
15. La convocatoria se deberá enviar con una anticipación no menor a quince (15) días  
16. calendario de la fecha en que se fuera a celebrar la reunión.  
17. Se tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones realizadas en cumplimiento de estos  
18. requisitos, sin necesitar confirmación de entrega, confirmación de recibido o verificación de  
19. la correcta funcionalidad del correo electrónico que la Sociedad tenga registrado en sus  
20. libros o base de datos (incluyendo, sin limitación, que el correo sea retenido o bloqueado por  
21. cualquier servidor, red, equipo o sistema, o que haya sido calificado como no deseado, spam,  
22. basura, inexistente, dañado, peligroso o similar), a menos que el Accionista le haya  
23. notificado por escrito el cambio con al menos quince (15) días calendario de anticipación a  
24. la fecha de cualquier notificación que se haga.  
25. **Parágrafo:** Serán válidos los acuerdos tomados en cualquier reunión de la Junta General de  
26. Accionistas, aunque la convocatoria no se haya efectuado en la forma antes prevista, siempre  
27. que en dicha reunión estén presentes o debidamente representados todos los Accionistas  
28. Comunes Clase A y estos renuncien a su derecho de convocatoria previa, o cuando, estando  
29. presentes o debidamente representados el número de ellos necesario para constituir quórum,  
30. todos los Accionistas Comunes Clase A ausentes, renuncien al derecho de convocatoria



235  
20.05.25  
de 20  
30.05.25

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

q  
21

1. previa-----
2. **DUODÉCIMA:** (Junta Directiva). La Junta Directiva constará de un mínimo de cinco (5) o un máximo de siete (7) miembros, siempre debiendo tener un número impar de miembros, que ostentarán sus respectivos cargos por períodos indefinidos, o hasta tanto sean removidos de conformidad con lo establecido en esta Cláusula DUODÉCIMA. Los tenedores de las Acciones Comunes Clase A tendrán derecho exclusivo a elegir la totalidad de los miembros de la Junta Directiva de la Sociedad, sujeto al cumplimiento de las siguientes reglas:
3. (i) Cuando la Junta Directiva este conformada por cinco (5) miembros, al menos tres (3) de los miembros deberá cumplir con el perfil para ser considerados como "Directores Independientes" (según se define más adelante); y,
4. (ii) Cuando la Junta Directiva este conformada por siete (7) miembros, al menos cuatro (4) de los miembros deberá cumplir con el perfil para ser considerados como "Directores Independientes".
5. Todos los Directores de la Sociedad deberán cumplir con el "Perfil de Directores" siguiente:
6. (a) No tener la calidad de Persona Políticamente Expuesta -PEP- conforme las leyes de su domicilio;
7. (b) No estar incluido en la Lista de Sanciones de la Oficina de Control de Activos Extranjeros -"OFAC"- del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos, o cualquier lista similar de carácter internacional, incluyendo en la Lista SDN (*Specially Designated Nationals and Blocked Persons List*);
8. (c) No haber sido procesado, sujeto a proceso y/o condenado por un delito de los descritos a continuación en cualquier país del mundo por una sentencia firme: (i) delitos contra la vida y la integridad de la persona, siempre que no hubiesen sido cometidos por culpa; (ii) delitos contra la libertad e indemnidad sexual de las personas; (iii) delitos contra la libertad y seguridad de la persona; (iv) delitos contra el patrimonio, a excepción de aquellos relacionados con derechos de autor, propiedad industrial, delitos informáticos y defraudación tributaria; (v) delitos electorales; y (vi) delitos relacionados con el crimen organizado, lavado de dinero y/o narcotráfico; y
9. (d) Contar con al menos 5 años de experiencia en el sector inmobiliario y/o financiero.



1. Para los efectos de este Pacto Social, un “**Director Independiente**” será aquella persona que  
2. cumpla con los requisitos de Perfil de Directores y que cumpla, además, con los siguientes  
3. requisitos:—————  
4. (a) No ser tenedor de Acciones Comunes Clase A o de sus respectivos beneficiarios finales,  
5. socios o accionistas, ni ser director, dignatario, ejecutivo, oficinista o empleado de aquellos;  
6. y,—————  
7. (b) No ser cónyuge o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de  
8. afinidad de cualquier tenedor de Acciones Comunes Clase A o de sus respectivos  
9. beneficiarios finales, socios, accionistas, directores, dignatarios, ejecutivos, oficinistas o  
10. empleados.—————  
11. La Junta General de Accionistas determinará la retribución y pago de los miembros de la  
12. Junta Directiva.—————  
13. **Citación:** Salvo que la Junta Directiva disponga otra cosa, las reuniones de la Junta  
14. Directiva, ya sean ordinarias o extraordinarias se llevarán a cabo en la Ciudad de Panamá,  
15. República de Panamá o en cualquier otro país del mundo. Las reuniones de la Junta  
16. Directiva podrán igualmente llevarse a cabo por medios electrónicos según disponga la ley;  
17. es decir, podrán realizarse por conferencia telefónica, videoconferencia o por cualquier otro  
18. medio electrónico o digital, siempre y cuando los participantes estén directamente en  
19. comunicación, puedan deliberar y decidir.—————  
20. En todos los casos, se deberá incluir en la convocatoria y en la respectiva acta, la forma de  
21. celebración. La citación para las reuniones de la Junta Directiva las podrá hacer cualquier  
22. Dignatario de la Sociedad en la misma forma establecida para la convocatoria de la Junta  
23. General de Accionistas, con no menos de tres (3) ni más de quince (15) días calendario de  
24. antelación a la fecha de la reunión. No obstante, la Junta Directiva podrá acordar fechas  
25. periódicas de reunión, en cuyo caso no será necesaria la convocatoria previa.—————  
26. **Quórum y Votación:** Salvo por las decisiones que se indican a continuación, para las  
27. reuniones de la Junta Directiva constituirá quórum la presencia de la mayoría de sus  
28. miembros, quienes podrán ser representados en la misma por apoderados, quienes necesitan  
29. ser Directores, nombrados por documento público o privado, con o sin poder de sustitución.  
30. Salvo por las decisiones que se indican a continuación, las resoluciones de la Junta Directiva



ESTADO DE PANAMÁ  
NOTARIA PÚBLICA OCTAVA  
28.6.25

236  
10 de 20

18.6.0

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círcito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

10  
21

1. deberán adoptarse mediante el voto favorable de la mayoría de los Directores presentes o  
2. debidamente representados en la reunión. Las siguientes decisiones serán competencia  
3. exclusiva de la Junta Directiva, y deberán ser aprobadas con el voto favorable de la mayoría  
4. de los Directores que conforman la Junta Directiva y para que puedan conocerse y someterse  
5. a votación dichos asuntos se requerirá que en la sesión estén presentes todos Directores que  
6. conforman la Junta Directiva:

7. (a) Emisión de Acciones Comunes Clase B, incluyendo todos los asuntos relativos al precio  
8. de suscripción, forma de colocación, creación de series y celebración de contratos para  
9. colocación de las Acciones Comunes Clase B en cualquier mercado bursátil;
10. (b) Autorizar la compra, venta, transferencia, disposición o pignoración de los Activos de la  
11. Sociedad o de los flujos de dinero que estos generen, salvo por lo establecido en la Cláusula  
12. DÉCIMA QUINTA respecto de la pignoración de Activos de la Sociedad y de los flujos de  
13. dinero que estos generen para garantizar la deuda permitida dentro de las políticas  
14. económicas, financieras y de inversión de la Sociedad se detallan en el Anexo A de este  
15. Pacto Social y que forman parte integral de este Pacto Social;
16. (c) Contratación de cualquier proveedor de servicios de administración para los Activos de la  
17. Sociedad y servicios de soporte administrativo de la Sociedad, y cualquier cambio de las  
18. condiciones bajo las cuales el proveedor fue contratado;
19. (d) Selección y cambios de auditores de la Sociedad;
20. (e) Aprobación para la transferencia de las Acciones Comunes Clase A;
21. (f) Iniciar con cualquier proceso de liquidación y disolución de la Sociedad; y
22. (g) Redomiciliar la Sociedad.

23. **Remoción:** Cualquier Director podrá ser removido de su cargo por la Junta General de  
24. Accionistas con o sin justa causa.

25. **Vacantes:** Las vacantes que ocurran en la Junta Directiva serán llenadas por decisión de la  
26. Junta General de Accionistas debiéndose de observar las reglas de elección indicadas en este  
27. Pacto Social.

28. **Facultades:** La Junta Directiva tendrá las facultades más amplias permitidas, salvo las que  
29. la ley y el Pacto Social reserven a la Junta General de Accionistas o a las Juntas Especiales  
30. de Accionistas.

Byron Alexis Esquivel Túvevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1. **DÉCIMA TERCERA:** (Dignatarios). Los Dignatarios de la Sociedad, quienes serán  
2. designados por la Junta Directiva para actuar al arbitrio de la misma, serán un (1) Presidente,  
3. un (1) Tesorero y un (1) Secretario. La Junta Directiva podrá, asimismo, elegir uno o más  
4. Vocales, Vicepresidente, Subtesoreros o Subsecretarios, así como los agentes y empleados  
5. que estime conveniente. Cualquier persona podrá desempeñar más de un cargo. Para ser  
6. Dignatario no hace falta ser Director. Las facultades de los Dignatarios y su autorización  
7. para representar a la Sociedad para actuar en su nombre y representación serán fijadas por la  
8. Junta Directiva.
9. **DÉCIMA CUARTA:** (Representante Legal). Salvo que la Junta Directiva disponga otra  
10. cosa, el Presidente ostentará la representación legal de la Sociedad. En ausencia de ésta la  
11. ostentará, en su orden, el Secretario, el Tesorero o cualquier otro Dignatario. A tales efectos,  
12. bastará la declaración del Dignatario de que se trata para acreditar ante terceros la existencia  
13. de la circunstancia que le permite a dicho Dignatario asumir la representación legal de la  
14. Sociedad.
15. **DÉCIMA QUINTA:** (Políticas Económicas, Financieras y de Inversión). La Sociedad se  
16. regirá por las siguientes políticas:  
17. (a) Políticas económicas, financieras y de inversión: Las políticas económicas, financieras y  
18. de inversión de la Sociedad se detallan en el Anexo A de este Pacto Social y que forman  
19. parte integral de este Pacto Social.  
20. (b) Garantías y gravámenes: La Sociedad podrá otorgar en garantía y pignorar sus Activos y  
21. los flujos de dinero que estos generan para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones  
22. frente a los bancos o instituciones financieros que otorgan el financiamiento permitido bajo  
23. las políticas económicas, financieras y de inversión que se detallan en el Anexo A de este  
24. Pacto Social y que forman parte integral de este Pacto Social.  
25. (c) Garantías y gravámenes a favor de terceros: La Sociedad no podrá garantizar  
26. obligaciones de terceros u otorgar ningún gravamen sobre sus Activos, flujos de dinero,  
27. derechos o bienes para garantizar obligaciones de terceros.
28. **DÉCIMA SEXTA:** (Contratos entre partes relacionadas). Los contratos u otras  
29. transacciones celebrados entre la Sociedad y cualquier otra persona o entidad no serán nulos  
30. ni anulables por el solo hecho de que uno o más de los Directores o Dignatarios de esta



237

11 de 20

11/21

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1. Sociedad tengan intereses en la otra o sean directores o dignatarios de la misma, ni por el  
2. solo hecho de que uno o más de los Directores o Dignatarios de esta Sociedad, sean parte o  
3. estén interesados en dicho contrato o transacción. Los Directores o Dignatarios de esta  
4. Sociedad quedan relevados de cualquier responsabilidad en que pudieren incurrir por  
5. contratar con la Sociedad en beneficio de sí mismos o de cualquier firma o sociedad en la  
6. cual estén interesados a cualquier título.

7. **DÉCIMA SÉPTIMA:** (Ley Aplicable). Este Pacto Social estará sujeto y deberá ser  
8. interpretado de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

### 9. -----DISPOSICIONES TRANSITORIAS-----

10. **A. DIRECTORES:** El número inicial de directores será de cinco (5) y sus nombres y  
11. direcciones son:

12. 1. OLIVER LEONOWENS;

13. 2. ÓSCAR LÓPEZ;

14. 3. JUAN PABLO RODRÍGUEZ;

15. 4. CARMEN BATRES GONZALEZ; y

16. 5. SANTIAGO TIZÓN.

17. Todos con domicilio en 2 Calle, 23-80, Colonia Vista Hermosa II, Edificio Avante, Nivel 14,  
18. oficina 1401, Zona 15, Ciudad de Guatemala, República de Guatemala.

19. **B. DIGNATARIOS:** Los Dignatarios de la Sociedad son:

20. OLIVER LEONOWENS PRESIDENTE

21. OSCAR LÓPEZ SECRETARIO

22. JUAN PABLO RODRÍGUEZ TESORERO

23. **C. AGENTE RESIDENTE:** El Agente Registrado de la sociedad en la República de  
24. Panamá, será la firma forense GALINDO, ARIAS Y LÓPEZ, con oficinas ubicadas en  
25. Scotia Plaza, No.18 Avenida Federico Boyd y Calle 51, Pisos 6, 9, 10 y 11, Panamá,  
26. República de Panamá.

27. **D. SUSCRIPTORES:** El número de acciones que cada suscriptor a este certificado de  
28. constitución conviene en tomar es como sigue:

29. GGH & CO., S.A. UNA (1) ACCIÓN COMÚN CLASE A

30. LEC & CIA., S.A. UNA (1) ACCIÓN COMÚN CLASE A

-19-

Byron Alexis Esquivel Cuevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1. Ambos con domicilio en las oficinas ubicadas en Scotia Plaza, No.18 Avenida Federico  
2. Boyd y Calle 51, Pisos 6, 9, 10 y 11, Panamá, República de Panamá.

3. Para constancia se firma este Certificado de Constitución en dos ejemplares de igual tenor y  
4. efecto en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los dos (2) días del mes de abril del  
5. año dos mil veinticinco (2025).

6. —GGH & CO., S.A.— LEC & CIA., S.A.—

7. —(Firmado) Illegible— (Firmado) Illegible—

8. MIGUEL EDUARDO URRIOLA BATISTA — ALVA ROSA CHIRÚ RUÍZ—

9.  
10. Este documento ha sido refrendado por la firma Forense—GALINDO, ARIAS Y LÓPEZ—  
11. Panamá, 22 de mayo del año 2025—Firmado (Illegible)-RAÚL ALBERTO MORALES  
12. GARCÍA DE PAREDES—Cédula No. 8-797-1158 ---Abogado en Ejercicio.

13. \_\_\_\_\_

14. \_\_\_\_\_

15. \_\_\_\_\_

16. \_\_\_\_\_

17. \_\_\_\_\_

18. Anexo A

19. Políticas - Oakstone Capital

20. \_\_\_\_\_

21. \_\_\_\_\_

22. \_\_\_\_\_

23. \_\_\_\_\_

24. \_\_\_\_\_

25. \_\_\_\_\_

26. \_\_\_\_\_

27. \_\_\_\_\_

28. \_\_\_\_\_

29. \_\_\_\_\_

30. \_\_\_\_\_



238

28.5.25

72 de 70

12/21

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1.	Contenido	
2.	Resumen ejecutivo .....	2
3.	1. Política de inversión .....	3
4.	1.1. Política de Inversión en Inmuebles .....	3
5.	1.2. Política de Desinversión .....	4
6.	2. Políticas para el Fideicomiso .....	7
7.	2.1. Política de liquidez .....	7
8.	2.2. Política de inversión en títulos valores .....	7
9.	2.3. Política de prelación de pagos .....	7
10.	3. Política de gestión integral de riesgos .....	8
11.	4. Política de endeudamiento .....	9
12.	5. Política de evaluación y compensación de los administradores .....	9
13.	6. Política de distribución de dividendos .....	10
14.	7. Política de valuación de las inversiones de la Sociedad .....	10
15.	8. Política de valuación de las Acciones de la Sociedad .....	11
16.	9. Política de información a los Accionistas .....	11
17.	10. Otras políticas de gestión relevantes .....	12
18.	10.1. Políticas sobre contratación y administración de seguros .....	12
19.	10.2. Políticas de arrendamiento de inmuebles .....	12
20.	10.3. Política de clasificación de riesgo .....	13
21.	10.4. Política sobre remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles .....	14
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.	Página 1 de 14	
30.		

-21-

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y NotarioCynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1.  
2.  
3.  
4.  
5.  
6.  
7.  
8.  
9.  
10.  
11.  
12.  
13.  
14.  
15.  
16.  
17.  
18.  
19.  
20.  
21.  
22.  
23.  
24.  
25.  
26.  
27.  
28.  
29.  
30.

## Resumen ejecutivo

A continuación, se presentan las principales políticas para Oakstone Capital, S.A. (en adelante "la Sociedad") que propician un sólido marco de gobierno corporativo para garantizar una gestión eficiente, transparente y orientada a la generación de valor sostenible en el sector inmobiliario guatemalteco.

### 1. Estrategia de inversión sólida y diversificada

La política de inversión permite una asignación óptima de recursos bienes raíces, maximizando la rentabilidad y reduciendo riesgos. Asimismo, las estrategias de desinversión por la venta de inmuebles están diseñadas para optimizar el valor de los activos.

### 2. Gobierno corporativo transparente

La distribución de facultades entre las Juntas Especiales de Accionistas y la Junta Directiva se basa en criterios de alineación con los objetivos estratégicos, garantizando una operación responsable y enfocada en la creación de valor para los accionistas.

### 3. Gestión de liquidez y endeudamiento responsable

Se presenta un enfoque adecuado en la administración de la liquidez y endeudamiento, asegurando un balance entre crecimiento y estabilidad financiera.

### 4. Límites a la compensación por administración

La política de evaluación y compensación está diseñada como mecanismo de control en el desempeño y remuneración del administrador de los inmuebles en línea con los objetivos de rentabilidad para los accionistas.

### 5. Lineamientos claros para el pago a acreedores bancarios y accionistas

Se establecen directrices claras para la prelación de pagos que privilegia el cumplimiento de obligaciones financieras con los acreedores bancarios y políticas claras para la distribución de dividendos, propiciando retornos atractivos y sostenibles para los accionistas.

### 6. Valuación y gestión activa del portafolio inmobiliario

Se establecen estándares rigurosos en la valuación de las inversiones inmobiliarias, proporcionando información precisa sobre el portafolio. Además, se estipulan políticas específicas para la administración de seguros, arrendamientos y mantenimiento de inmuebles, con el objetivo de preservar y aumentar el valor de los activos.

### 7. Información clara y oportuna para el accionista

Se promueve una política de transparencia informativa, garantizando que los inversionistas dispongan de datos actualizados y confiables para la toma de decisiones.

Con estas políticas, se reafirma el compromiso con la estabilidad financiera, la eficiencia operativa y la generación de valor para los accionistas.



239

13 de 20

13  
21

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círcito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1.

### POLÍTICAS

2.

#### 1. Política de inversión

3.

##### 1.1. Política de Inversión en Inmuebles

4.

La Sociedad podrá invertir en inmuebles bajo los siguientes parámetros:

5.

Parámetro	Descripción
Tipo de inmuebles	Todo aquel inmueble que produzca rentas en la República de Guatemala.
Zona geográfica	Inmuebles en la República de Guatemala
Sectores de inversión por actividad económica	Comercial, Industrial (bodegas, ofibodegas, zonas francas), salud, educación, parques industriales y turismo, todos del sector privado
Generación de flujos de ingreso	Provenientes de ingresos por alquileres, intereses de las inversiones, venta de inmuebles o títulos de la cartera financiera, y otros ingresos debidamente pactados en los contratos de arrendamiento, así como de otros ingresos provenientes del giro inmobiliario.
Característica de la inversión	De mediano a largo plazo.
País de ubicación de inmuebles	100% en Guatemala
Condiciones de inmuebles	<ul style="list-style-type: none"><li>i. Estar completamente terminados;</li><li>ii. Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;</li><li>iii. Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte de la Sociedad;</li><li>iv. Ser valorados por expertos;</li><li>v. Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y</li><li>vi. De origen lícito;</li><li>vii. Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia a la Sociedad.</li></ul>

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

Página 3 de 14

-23-

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

Parámetro	Descripción
Criterios mínimos exigidos a los inmuebles	La ubicación geográfica de los inmuebles se escogerá con relación a las expectativas de la zona en relación con las plusvalías presentadas, la cercanía a los diferentes servicios y la proyección de desarrollo, todo de acuerdo al criterio de un especialista en la materia. Se contarán con evaluaciones cualitativas y cuantitativas.
	Los inmuebles a ser adquiridos deben tener antigüedades, preferiblemente, inferiores a los 10 años o que en ocasión de las mejoras realizadas a los mismos reflejen esta antigüedad, sin embargo pueden ser de mayor antigüedad si se demuestra potencial de generar plusvalía y un buen estado de la propiedad. Las propiedades a adquirir pueden estar total o parcialmente ocupadas.
	Los inmuebles deben reflejar un buen mantenimiento general de las instalaciones (áreas comunes, equipos y demás componentes de la propiedad) a criterio de un ingeniero o especialista en la materia.
	No se establece un monto mínimo de inversión en edificio o inmueble.
	Debe producir un rendimiento igual o mayor a los que ya se encuentran en la cartera. Sin embargo, la Junta Directiva tiene la potestad de aprobar la adquisición de nuevos inmuebles que generen inicialmente rendimientos inferiores pero que tenga el potencial de generar rendimientos crecientes y mayores hacia futuro.

Qualquier inversión en un inmueble deberá ser previamente analizado por el Comité de Inversiones el cual estará integrado por tres directores, incluyendo dos independientes, para su autorización por parte de la Junta Directiva.

El administrador del Inmueble preparará anualmente un informe del estatus de las inversiones en bienes raíces para los Accionistas.

#### 1.2. Política de Desinversión

La presente política de venta de inmuebles tiene como objetivo regular el proceso de disposición de bienes raíces propiedad de la Sociedad, con el fin de alinear las decisiones de venta con el objeto principal de la Sociedad, que es mantener una cartera de inmuebles en propiedad para obtener ingresos periódicos a través del arrendamiento. La venta de inmuebles podrá ser considerada únicamente cuando los beneficios derivados de la venta sean superiores a los ingresos esperados por rentas periódicas a largo plazo, cuando la rentabilidad del inmueble resulte significativamente inferior a lo esperado, cuando el inmueble haya alcanzado la madurez de su plusvalía o por la disolución de la Sociedad.



20.8.25  
3.00  
74 de 20  
1A/21

240

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círcito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

- La venta de inmuebles propiedad de la Sociedad deberá ser autorizada por la Junta Directiva, bajo las siguientes condiciones y cumpliendo con los requisitos establecidos:
- A. Evaluación estratégica: La venta de un inmueble será evaluada a fondo desde una perspectiva estratégica, considerando los siguientes factores:
- o Rentabilidad de la propiedad: Se evaluará si la propiedad en cuestión está generando ingresos recurrentes suficientes y si existe la posibilidad de mejorar la rentabilidad a través de mejoras en la gestión del inmueble.
  - o Apreciación del valor del inmueble: Se considerará si la propiedad ha alcanzado su máximo valor en el mercado y si es probable que continúe apreciándose.
  - o Oportunidad de reinversión: Se valorará si los recursos obtenidos de la venta pueden ser mejor utilizados en la adquisición de otras propiedades con mayor potencial de rentabilidad o crecimiento, o si permiten mejorar la estructura financiera de la Sociedad.
- B. Decisión de venta: La decisión de vender un inmueble y su precio deberá ser aprobada por con el voto favorable de la mayoría de los Directores que conforman la Junta Directiva y para que pueda conocerse y someterse a votación dicho asunto se requerirá que en la sesión estén presentes todos Directores que conforman la Junta Directiva.
- La venta de inmuebles no podrá ser decidida unilateralmente por el administrador sin la debida aprobación de la Junta Directiva.
- C. Valor de mercado y avalúo independiente: Antes de proceder con la venta de un inmueble, se deberá realizar un avalúo independiente para determinar el valor de mercado actual de la propiedad y además deberá realizarse un avalúo financiero. De los dos avalúos se considerará prioritariamente el mayor de los dos.
- Estos avalúos deben ser realizados por firmas de valuación física y financiera independientes y con experiencia en el sector inmobiliario. La venta solo podrá realizarse si el precio de venta está alineado con el valor de mercado, o si existen razones claras para vender por debajo de este valor (por ejemplo, condiciones de mercado desfavorables o necesidad urgente de liquidez).
- D. Uso de fondos provenientes de la venta de inmuebles: En caso de que la venta de un inmueble sea aprobada, los fondos obtenidos deberán ser utilizados para los siguientes fines, en el siguiente orden de prioridad:
- o Pago de impuestos. El uso prioritario de los fondos provenientes de la venta será para el pago de deuda de carácter tributario.
  - o Prepago de créditos del inmueble a vender: Despues de cumplir con el pago de impuestos, de los fondos restantes de la venta se privilegiará la reducción de la deuda existente de la Sociedad, particularmente mediante el prepago de créditos o préstamos relacionados al inmueble vendido, con el objetivo de reducir los costos financieros derivados de los intereses y mejorar la salud financiera a largo plazo. En

Página 5 de 14

-25-

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Möller Monterroso  
Abogada y Notaria

1. el caso que el inmueble a vender ya no tenga deuda asociada, la Junta Directiva  
2. podrá tomar la decisión de prepagar aquellos créditos o líneas de financiamiento  
3. con tasas de interés más altas o que representen una carga significativa sobre los  
4. flujos de efectivo de la empresa.

- 5. o Reinvención en nuevas adquisiciones: Despues de cumplir con el prepago de la  
6. deuda del inmueble vendido, la Junta Directiva podrá tomar la decisión de utilizar  
7. los fondos restantes para la adquisición de nuevos inmuebles que ofrezcan un mayor  
8. potencial de generación de ingresos recurrentes o que mejoren la cartera de activos  
9. de la Sociedad. Esta adquisición debería hacerse no más de seis meses después de  
10. vendido el inmueble, evitando tener los fondos inmovilizados y sin generar  
11. rendimientos, este plazo podrá ser ampliado por resolución motivada por la Junta  
12. Directiva.
- 13. o Mejora de la estructura financiera: En situaciones excepcionales, los fondos  
14. también podrán destinarse para reforzar la estructura financiera de la Sociedad, por  
15. ejemplo, para financiar proyectos estratégicos que aumenten la competitividad o  
16. fortalezcan las operaciones en el largo plazo.
- 17. o Distribución de dividendos: la Junta Directiva podrá tomar la determinación de  
18. distribuir dividendos con las ganancias, si las hay, de la venta del inmueble.
- 19. o Pago de la inversión de Accionistas Comunes Clase C: Si no existiera la posibilidad  
20. de una inversión que mantenga la rentabilidad de la cartera, la Junta Directiva podrá  
21. tomar la determinación de utilizar los fondos para prepagar el capital de la inversión  
22. realizada por los Accionistas Comunes Clase C en forma proporcional.

23. E. Excepciones y situaciones especiales: En casos excepcionales, la venta de un inmueble  
24. puede ser autorizada incluso si no cumple con todos los criterios establecidos, siempre que  
25. la decisión sea respaldada por la Junta Especial de Accionistas. Estas situaciones pueden  
26. incluir:

- 27. • Necesidad de liquidez urgente: Si la Sociedad se encuentra en una situación de  
28. necesidad de liquidez por razones imprevistas (por ejemplo: crisis financiera, deudas  
29. urgentes, etc.), la venta de inmuebles podría considerarse para asegurar la viabilidad  
30. operativa a corto plazo.
- Reestructuración de activos: En el caso de una reestructuración de la cartera de bienes  
raíces, la Sociedad podrá vender propiedades que no encajen en su estrategia a largo  
plazo, siempre que se obtengan fondos que permitan fortalecer su modelo de negocio  
principal.



2010  
2010  
2010

241

25 de 20

23.00

15/21

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

- 1.
2. Políticas para el Fideicomiso
  3. 2.1. Política de liquidez

Sin perjuicio de las políticas de inversión, la Sociedad deberá mantener en su cuenta de disponibilidades de efectivo, bancos e inversiones financieras a plazo menores a tres meses, un mínimo del 0.25% del patrimonio de la Sociedad.
  4. 2.2. Política de inversión en títulos valores

El Fiduciario podrá invertir en cartera financiera un máximo de un 20% del activo de la Sociedad en títulos valores de oferta pública y depósitos bancarios, de acuerdo con los límites que a continuación se señalan, cualquier límite por encima del porcentaje antes mencionado requerirá de autorización de la Junta Directiva de la Sociedad:

    5. a) Límites con relación a los activos de la Sociedad:

La Sociedad no puede ser poseedora de valores representativos de deuda que representen más del 20% del activo de la Sociedad; y
    6. b) Límites con relación a los activos del emisor y mismo emisor:

La Sociedad no puede ser poseedora de valores representativos de deuda que representen más de 30% por ciento del activo del emisor con base a los últimos Estados Financieros publicados por el emisor. Este porcentaje también es aplicable a la inversión que puede realizar en una misma emisión de valores. En estos límites se incluyen las operaciones de reporto.
    7. c) Límites con relación al tipo de instrumento:

La Sociedad podrá invertir en títulos de deuda, pero no podrá invertir en acciones.
8. 2.3. Política de prelación de pagos

De los fondos obtenidos de la colocación de Acciones Comunes Clase B en cualquier mercado bursátil, todo pago se realizará en el siguiente orden:

  9. 1º El pago de obligaciones tributarias.
  10. 2º El pago de costos y gastos adeudados a terceros proveedores de la colocación y constitución de la Sociedad y/o creación del fideicomiso.
  11. 3º El pago para redimir las Acciones Comunes Clase C emitidas en colocación privada.
  12. 4º Prepagos voluntarios a favor de los acreedores financieros de la Sociedad.

Página 7 de 14

-27-

Byron Alexis Esquivel Baez  
Abogado y Notario

Cynthia Molina Monterroso  
Abogada y Notaria

1.	5º El pago al vendedor de los inmuebles que adquiera la Sociedad.
2.	6º Cualquier pago que sea autorizado por la Junta Directiva.
3.	Con los flujos operativos de los inmuebles y cualquier otro, el Fiduciario deberá realizar todo pago en el siguiente orden:
4.	1º El pago de los gastos y honorarios del Fideicomiso.
5.	2º El pago de obligaciones tributarias.
6.	3º Servicio de la deuda.
7.	4º Pagos al administrador de los inmuebles.
8.	5º Pagos al proveedor de servicios de soporte administrativo a la Sociedad.
9.	6º El pago de costos y gastos adeudados a otros proveedores de servicios por parte del Fideicomiso y de la Sociedad, incluyendo dietas, honorarios o cualquier otro emolumento de los miembros de la Junta Directiva de la Sociedad.
10.	7º Constitución de reservas, en caso de ser necesario.
11.	8º El pago de dividendos o cualquier otro tipo de distribución a los Accionistas.
12.	
13.	
14.	<b>3. Política de gestión integral de riesgos</b>
15.	La Junta Directiva de la Sociedad será la responsable de implementar medidas para gestionar adecuadamente los siguientes riesgos: i) Incumplimiento de pago de arrendatarios; ii) vacancias; iii) deterioro de activos; iv) riesgo de mercado y ciclos económicos; v) riesgo legal; vi) riesgo por daños o pérdidas por eventos inesperados; y vii) riesgo de lavado de dinero, financiamiento al terrorismo y a la proliferación de armas de destrucción masiva.
16.	Para ello tomará las medidas mitigantes que considere necesarias y oportunas, tales como:
17.	i. Rígidos procesos de selección de arrendatarios, evaluando su solvencia financiera, historial crediticio y capacidad de pago;
18.	ii. Contratos de arrendamiento con términos flexibles pero estratégicos, contemplando cláusulas que minimicen el impacto de vacancias y fluctuaciones económicas;
19.	iii. Monitoreo continuo del mercado inmobiliario y del entorno macroeconómico, permitiendo ajustar precios y estrategias de ocupación conforme a las tendencias y riesgos emergentes;
20.	iv. Priorización del mantenimiento preventivo y correctivo de los inmuebles para preservar su valor y evitar deterioros que afecten la rentabilidad;
21.	v. Política de seguros integral que protege los activos frente a eventos imprevistos, como daños estructurales, desastres naturales o litigios con arrendatarios, entre otros riesgos y coberturas comunes en el sector inmobiliario; y
22.	vi. Cumplimiento de altos estándares de prevención de lavado de dinero, financiamiento al terrorismo y a la proliferación de armas de destrucción masiva mediante políticas de conocimiento a tu cliente, enfoque basado en riesgos, identificación del beneficiario final, aplicación de
23.	
24.	
25.	
26.	
27.	
28.	
29.	Página 8 de 14
30.	



20-5-21  
NOTARIA  
8.00

242

16 de 20

14 21

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círcito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1. medidas estándar de debida diligencia y debida diligencia ampliada, verificaciones en listas de  
2. cautela, monitoreo constante de transacciones, reporte de operaciones reguladas, irregulares  
3. y sospechosas, entre otras.

4. **4. Política de endeudamiento**

5. La Sociedad, previa autorización de la Junta Directiva, podrá adquirir financiamiento con  
6. instituciones bancarias o de crédito legalmente autorizadas para realizar operaciones activas en  
7. Guatemala, o por la autoridad Estatal competente para dicho efecto, cuando sea una institución  
8. extranjera, o con otras entidades aprobadas por la Junta Directiva, con sujeción a los siguientes  
9. parámetros:

10. A. **Objetivos de la adquisición de financiamiento:** La adquisición de financiamiento por parte  
11. de la Sociedad tendrá como finalidad:

12. a. El financiamiento para la adquisición de inmuebles, hasta por un monto máximo del  
13. 75% del valor de adquisición; o
14. b. Sustitución de pasivos financieros existentes.

15. B. **Límite de financiamiento:** La Sociedad podrá adquirir deuda, pudiendo contabilizar en sus  
16. libros un monto máximo al equivalente al 50.00% del valor de sus activos al cierre del mes  
17. inmediato anterior a la solicitud de desembolso del crédito. Las modificaciones al porcentaje  
18. de financiamiento requieren de autorización de la Junta Directiva conforme lo establecido  
19. en el Pacto Social. Este porcentaje no aplica al financiamiento para la adquisición de los  
20. inmuebles iniciales ubicado en Kalú e Insigne.

21. C. **Garantías:** La Junta Directiva podrá autorizar dar en garantía los activos de la Sociedad. No  
22. se podrán garantizar obligaciones de terceros.

23. **5. Política de evaluación y compensación de los administradores**

24. La Junta Directiva tendrá la facultad de nombrar a quien realizará los servicios de soporte  
25. administrativo de la Sociedad y al administrador de los inmuebles, servicios que podrán ser  
26. desarrollados por cualquier empresa que forme parte del grupo empresarial de los Accionistas  
27. Comunes Clase A. Por ello, la remuneración será evaluada conforme a los siguientes parámetros:

28. a) Las remuneraciones a la administradora de los inmuebles y quien preste los servicios de  
29. soporte administrativo de la Sociedad deben ajustarse a precios de mercado.
30. b) Las remuneraciones que en conjunto reciban quien preste servicios de soporte  
31. administrativo de la Sociedad y el administrador de los inmuebles no pueden exceder del  
32. 12.0% de los ingresos por arrendamiento de los inmuebles.
33. c) Las remuneraciones al administrador de los inmuebles podrán ser de naturaleza mixta,  
34. considerando una parte fija y otra variable que tome en cuenta los ingresos por  
35. arrendamiento, la ocupación y la administración de los costos.
36. d) Los incrementos en las remuneraciones al administrador de los inmuebles y a quien preste  
37. los servicios de soporte administrativo deben ser aprobadas por la Junta Directiva.

Página 9 de 14

-29-

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1. El cumplimiento de las políticas y los parámetros antes listados será revisado por la Junta Directiva.  
2. Cualquier modificación a la política deberá ser previamente aprobada por la Junta Directiva conforme lo establecido en el Pacto Social.

3. La decisión de modificación a la remuneración y/o condiciones de contratación del administrador del inmueble y de los servicios de soporte administrativo de la Sociedad, deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Directores que conforman la Junta Directiva y para que puedan conocerse y someterse a votación dichos asuntos se requerirá que en la sesión estén presentes todos Directores que conforman la Junta Directiva.

7. **6. Política de distribución de dividendos**

8. La Sociedad pagará dividendos a los Accionistas Comunes Clase B y de la Accionistas Comunes Clase C, según la prelación de pagos establecida de acuerdo a la siguiente política:

9. a. Periodicidad de Distribución: La Sociedad distribuirá dividendos trimestralmente, salvo que en las condiciones pactadas en los financiamientos que obtenga, se establezcan restricciones a la distribución de dividendos o se pueda llegar a incumplir un covenant o condición financiera establecidas en el mismo;
10. b. Fecha de corte para determinar a los accionistas con derecho a recibir los dividendos: Se pagarán los dividendos a los Accionistas Comunes Clase B y los Accionistas Comunes Clase C que se encuentren registrados en los libros de la Sociedad cinco días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos;
11. c. Fecha de Pago de los Dividendos: Se pagarán los dividendos a más tardar dentro de los cinco días hábiles después de la fecha de declaración de dividendos;
12. d. Fecha de Declaración de Dividendos: La Sociedad deberá declarar dividendos hasta quince días después del cierre de cada trimestre del año calendario.
13. e. Determinación del monto a distribuir: Al cierre de cada trimestre, la Junta Directiva de la Sociedad deberá distribuir como dividendos todas las utilidades acumuladas por la Sociedad, de acuerdo a los fondos disponibles en exceso del 0.25% del valor contable del patrimonio. Además, la distribución de dividendos se podrá realizar siempre y cuando: i) No existan atrasos en el pago de cualquier pasivo; y ii) La Sociedad se encuentre en cumplimiento de las condiciones especiales o financieras pactadas con los acreedores financieros.
14. f. Pago de los Dividendos: La Junta Directiva de la Sociedad deberá informar al Fiduciario del monto a distribuir para realizar el pago a los Accionistas Comunes Clase B y Accionistas Comunes Clase C, para lo cual contará con tres días hábiles antes de la fecha de pago.

23. 7. **Política de valuación de las inversiones de la Sociedad**

24. Para todos los efectos contables, los inmuebles se registrarán al costo de adquisición.

25. No obstante lo anterior, con la finalidad de proveer a los Accionistas Comunes Clase B y Accionistas Comunes Clase C el valor de su inversión, el Administrador de los Inmuebles determinará:



NOTARIA PÚBLICA OCTAVA  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

243

17 de 70

17  
21

1. a. Cada dos años, la valuación física de mercado de los inmuebles, para lo cual contratará a expertos valuadores independientes; y
2. b. Cada dos años, el valor financiero de los inmuebles, para lo cual podrá contratar a expertos financieros independientes.

3. Para efectos de información a los Accionistas, de los dos avalúos se tomará en cuenta el mayor.

4. 5. **8. Política de valuación de las Acciones de la Sociedad**

6. Las Acciones Comunes Clase B y Acciones Comunes Clase C deberán valuarse de la siguiente forma:

7. a. **Valor contable:** La valuación contable de las Acciones Comunes Clase B y Acciones Comunes Clase C será el resultado de dividir el total del patrimonio entre el número de Acciones Comunes Clase B y Acciones Comunes Clase C en circulación. Esta valuación se realizará mensualmente.
8. b. **Valor estimado de mercado:** Para calcular la valuación estimada de mercado de las Acciones Comunes Clase B y Acciones Comunes Clase C, se considerará el valor de mercado de los inmuebles de acuerdo a la valuación de los expertos valuadores de los inmuebles, sumando al patrimonio contable, la diferencia que resulta entre el valor de mercado de los inmuebles menos su valor contable. Finalmente, el valor del patrimonio obtenido en este cálculo se divide entre el número de Acciones Comunes Clase B y Acciones Comunes Clase C en circulación. Esta valuación se realizará mensualmente.

9. **9. Política de información a los Accionistas**

10. La Sociedad proporcionará a los Accionistas Comunes Clase B y Accionistas Comunes Clase C la  
11. siguiente información:

12. Información	13. Periodicidad
14. Estados financieros internos	15. Trimestral
16. Estados financieros auditados	17. Anual
18. Informe sobre el estado de los inmuebles	19. Anual
20. Informe de valuación de las inversiones	21. Cada dos años
22. Informe de valuación estimado de las Acciones	23. Anual

24. Página 11 de 14

-31-

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller-Monterroso  
Abogada y Notaria

1.

Información	Periodicidad
Informe de valuación contable de las Acciones	Mensual
Informe de clasificación de riesgo	Anual

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

#### 10. Otras políticas de gestión relevantes

##### 10.1. Políticas sobre contratación y administración de seguros

Todos los inmuebles deberán estar debidamente asegurados, para lo cual, el Administrador de los Inmuebles deberá cotizar con aseguradoras de reconocida trayectoria y tener una clasificación de riesgo igual o mejor que la que obtenga la Sociedad. El Administrador de los Inmuebles contratará las Pólizas de Seguros que en su leal saber y entender sean necesarias para asegurar los riesgos respecto de sus actividades o activos para el desarrollo de sus servicios, y las mismas las mantiene con compañías de seguros debidamente constituidas, conocidas y de buena reputación, del tipo comúnmente mantenido por personas involucradas en negocios iguales o similares, frente a pérdidas, daños o responsabilidad de los tipos y en los montos que comúnmente mantienen dichas personas. Todas y cada una de tales Pólizas de Seguros deben encontrarse vigentes y con plena fuerza y efecto y todas las primas debidas y pagaderas sobre los mismos deberán ser pagadas oportunamente.

En el evento en que se reciban recursos a título de indemnización de seguros como consecuencia del pago de un siniestro consistente en la pérdida o daño de un activo, la Junta Directiva deberá realizar, según lo que esta resuelva:

- a. La reinversión de los recursos; o,
- b. Un prepago al acreedor al que se le hayan cedido los beneficios de la póliza. No se podrán ceder los beneficios a terceros.
- c. En última instancia, se podrán redimir las Acciones Comunes Clase C.

El detalle de las características del seguro contratado, coberturas, siniestralidad y otros aspectos relevantes de la póliza y la aseguradora contratada será revelado en el Informe anual de estado de los inmuebles.

##### 10.2. Políticas de arrendamiento de inmuebles

Parámetro	Descripción
Política de arrendamiento de inmuebles a personas o compañías relacionadas al Administrador de los Inmuebles	En ningún caso, los inmuebles arrendados a personas relacionadas al Administrador de los Inmuebles podrán exceder el 25% del portafolio de activos inmobiliarios de la Sociedad



29.5.25

244

18 de 70

E.B.C.O.

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círcito Notarial de Panamá

REPÚBLICA DE PANAMÁ

18  
21

Parámetro	Descripción
Administrador de los Inmuebles (requerirá aprobación de Junta Directiva).	El Administrador de los Inmuebles y las compañías del mismo grupo empresarial pueden ser arrendatarios de la Sociedad, siempre y cuando los cánones de precios sean acordes a niveles de mercado y las condiciones pactadas correspondan al precio de mercado y condiciones usuales para ese tipo de inmuebles.
Moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento	Dólares de los Estados Unidos de América o quetzales indexados al tipo de cambio oficial del dólar de los Estados Unidos de América. Más los respectivos impuestos.
Tipo de inquilino	Los inquilinos podrán ser personas físicas, jurídicas, extranjeras con domicilio local que pertenezcan a diversos sectores de inversión. Podrán ser arrendatarios también personas relacionadas al Administrador de los Inmuebles o por las entidades que formen parte de su grupo Empresarial, siempre y cuando el canon de arrendamiento y las condiciones pactadas correspondan al precio de mercado y condiciones usuales para ese tipo de inmuebles.
Plazo de los contratos de arrendamiento	En ningún caso, los inmuebles arrendados a personas relacionadas al Administrador de los Inmuebles podrán exceder el 25% del portafolio de activos inmobiliarios de la Sociedad.  Todo inquilino debe cumplir con los estándares de debida diligencia para la prevención de lavado de dinero y activos.
Otras condiciones	<ul style="list-style-type: none"><li>• Los contratos de arrendamiento deberán tener un plazo mínimo de carácter forzoso de 12 meses y penalizar la terminación anticipada con el pago de los cánones pendientes para la finalización del contrato, se podrán firmar contratos menores a 12 meses y sin penalización en el caso de los inmuebles dedicados a estacionamientos y publicidad, los kioscos, los espacios en áreas comunes, las bodegas y los locales menores a los 50 metros cuadrados.</li><li>• Se debe establecer un depósito en garantía de al menos una cuota de arrendamiento.</li><li>• Incorporar las condiciones que usualmente contienen este tipo de arrendamientos.</li></ul> <p>Las anteriores condiciones no aplican a los espacios para estacionamiento.</p>

10.3. Política de clasificación de riesgo

La Sociedad deberá obtener una clasificación de riesgo de forma anual para lo cual deberá contratarse a empresas calificadoras de riesgo debidamente inscritas ante las autoridades competentes y contar con buena reputación en el mercado.

Página 13 de 14

-33-

  
Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario  
Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1.  
2.  
3.  
4.  
5.  
6.  
7.  
8.  
9.  
10.  
11.  
12.  
13.  
14.  
15.  
16.  
17.  
18.  
19.  
20.  
21.  
22.  
23.  
24.  
25.  
26.  
27.  
28.  
29.  
30.

#### 10.4. Política sobre remodelaciones, mantenimientos y reparaciones de inmuebles

El Administrador de los Inmuebles deberá crear reservas en efectivo con el objetivo de mantener las buenas condiciones e incrementar la vida de los activos inmobiliarios de la Sociedad. El uso o no del efectivo reservado mediante este mecanismo será revelado en el informe anual de estado de los inmuebles.

La reserva se irá formando de forma mensual hasta alcanzar el porcentaje mínimo. Cuando se considere conveniente, en caso de que se cuente con algún ingreso o ganancia extraordinaria, el Administrador de los Inmuebles puede decidir pasar total o parcialmente ese monto a la reserva.

La reserva en efectivo, más el monto de las inversiones en mantenimientos, remodelaciones y reparaciones realizadas en el año, deberá alcanzar un límite mínimo del:

- 2% de los ingresos anuales para el Centro Comercial Kalú; y
- 1% de los ingresos anuales para los estacionamientos del Edificio Insigne.

La reserva deberá ser utilizada para reparaciones y remodelaciones tales como: reparación e instalación de techos, pintura, reparación e instalaciones eléctricas, reparación o sustitución de equipos, sustitución o mantenimiento de mobiliarios, entre otros. No serán parte de esta reserva los mantenimientos comunes de los inmuebles, los cuales deberán formar parte del gasto en el momento que ocurran.

En caso no se llegue al límite de inversión antes establecido, se hará una reserva en efectivo para alcanzar dicho porcentaje todos los años.

El porcentaje de reserva aplicado deberá ser revisado anualmente por la Junta Directiva, solo a efectos de determinar si es necesario aumentar dicho porcentaje con base en información suministrada por el Administrador de los Inmuebles con relación a los gastos de mantenimiento, reparaciones y necesidades de mantenimiento o remodelación futuros. En ningún caso dicho límite podrá ser menor a los establecidos anteriormente.

Los dividendos pagados a los Accionistas Comunes Clase B y Accionistas Comunes Clase C serán netos después de deducir el porcentaje correspondiente a la reserva.

La creación de las reservas tendrá un fin único y específico, que será contribuir a la gestión de los riesgos presentes en la actividad inmobiliaria y nunca para garantizar a los Accionistas Comunes Clase B y Accionistas Comunes Clase C un rendimiento determinado.



245  
19 de 20  
S. 00  
2025

## NOTARIA PÚBLICA OCTAVA

Círcito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

19  
21

1. Advertí que copia de esta Escritura Pública debe ser inscrita en el Registro Público, y leída  
2. como le fue a los comparecientes en presencia de los testigos instrumentales **CARLOS**  
3. **ALBERTO COWAN AROSEMENA**, con cédula de identidad personal número ocho-  
4. novecientos setenta y dos mil ochocientos noventa y nueve (8-972-1899), y **PAOLA**  
5. **ILIANEY TROYA APARICIO**, con cédula de identidad personal número ocho-  
6. ochocientos cincuenta y nueve-dos mil setenta y seis (8-859-2076), mayores de edad,  
7. vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la  
8. encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por  
9. ante mí, el Notario que doy fe.

10. Esta Escritura en el protocolo del presente año lleva el número de orden **MIL**  
11. **SEISCIENTOS DOCE** (1,612)

12. (FIRMADOS) **CARLOS ALBERTO COWAN AROSEMENA; PAOLA ILIANEY TROYA**  
13. **APARICIO, LUZ GABRIELA PARILLON VARGAS**, Notaria Pública Octava del  
14. Circuito de Panamá

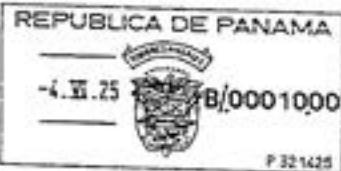
15. Concuerda con su original esta primera copia que expido, sello y firmo en la Ciudad de  
16. Panamá, República de Panamá, a los veintidós (22) días del mes de mayo del dos mil  
17. veinticinco (2025). ESTA ESCRITURA TIENE UN TOTAL DE 35 PÁGINAS (dr)

*Luz Gabriela Parillón V.*  
Luz G. Parillón V.  
Notaria Pública Octava



*Cynthia Müller Monterroso*  
Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

*Byron Alexis Esquivel Guevara*  
Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario



1.  
2.  
3.  
4.  
5.  
6.  
7.  
8.  
9.  
10.  
11.  
12.  
13.  
14.  
15.  
16.  
17.  
18.  
19.  
20.  
21.  
22.  
23.  
24.  
25.  
26.  
27.  
28.  
29.  
30.

APOSTILLE  
Convention de La Haye du 5 octobre 1961

1. País : PANAMA

El presente documento publico

2. Ha sido firmado por Chia Paulsen

3. Quien actúa en calidad de : Ministra

4. y esta revestido del sello/timbre de Yanet Antunes

CERTIFICADO

05 JUN 2025

5. EN PANAMA

6. EL \_\_\_\_\_

7. por DIRECCION ADMINISTRATIVA

8. Bajo el numero: 2025-14139

9. sello/timbre \_\_\_\_\_

10. Firma : Ramirez



Esta autorización no  
implica responsabilidad  
en cuanto al contenido  
del documento



20 de 20

20  
21

ES TESTIMONIO del acta de protocolización número SETENTA (70) que autoricé en esta ciudad el trece de junio de dos mil veinticinco la cual contiene CERTIFICADO DE CONSTITUCIÓN que para entregar a la entidad OAKSTONE CAPITAL, S.A., extiendo, numero, sello y firmo en veinte (20) hojas, siendo las primeras diecinueve fotocopias útiles: la primera únicamente en su lado reverso y de la segunda a la diecinueve en ambos lados, las cuales son auténticas de la escritura matriz, de lo cual doy fe por haber sido tomadas y reveladas el día de hoy en mi presencia directamente de su original y la veinte que es la presente, a la que adhiero el timbre fiscal de ley. En la Ciudad de Guatemala el trece de junio de dos mil veinticinco.



C

Cynthia Molleg Monterroso  
Abogada y Notaria



S

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

✓

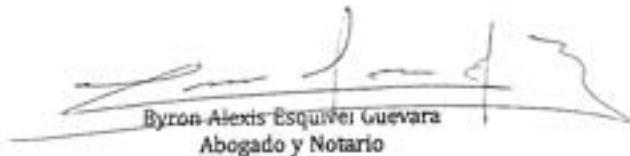
1985  
1986  
1987  
1988

2A  
2B

En la Ciudad de Guatemala, el veinticinco (25) de julio de dos mil veinticinco (2025), Yo, el infrascrito Notario, **DOY FE** que las veinte (20) hojas de papel bond de fotocopia que anteceden a la presente son **AUTÉNTICAS**, por haber sido reproducidas el día de hoy en mi presencia de su original consistentes en: Testimonio de la Escritura Pública número setenta (70), autorizada en la ciudad de Guatemala, con fecha trece (13) de junio del dos mil veinticinco (2025), por la Notaria Cynthia Müller Monterroso, la cual contiene **PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO PROVENIENTE DEL EXTRANJERO**. En fe de lo cual, numero, firmo y sello las hojas de fotocopia que legalizo más la presente, la cual consta en una hoja de papel bond impresa únicamente en su anverso.

**POR MÍ Y ANTE MÍ:**



  
Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

2964688  
Byron ALEXIS Esquivel Guevara  
Abogado y Notario







Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria

1 de 3

1 A

Nº C 7580915  
TÍMBO NACIONAL DE CAJAMARCA DE AGUAZ - SANTERVÁS, S.A.

226

## PROTOCOLO

NÚMERO SESENTA Y NUEVE (69). PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO PROVENIENTE DEL

REGISTRO

Nº 730987

QUINQUENIO  
DE 2023 A 2027



EXTRANJERO. En la Ciudad de Guatemala, el trece de junio de dos mil veinticinco, Yo, CYNTHIA MÜLLER MONTERROSO, Notaria, POR MI Y ANTE MI, de conformidad con el artículo treinta y ocho (38) de la Ley del Organismo Judicial, Decreto número dos guion ochenta y nueve (2-89) del Congreso de la República y sus reformas, procedo a protocolizar CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA de la entidad OAKSTONE CAPITAL, S.A., con su respectiva apostilla. El documento que se protocoliza consta de una (1) hoja. Al efectuarse la protocolización dicho documento queda formando parte de mi protocolo del presente año y se incorpora dentro de las siguientes hojas de papel especial de protocolo: número C siete millones quinientos ochenta mil novecientos quince (C 7580915), registro número setecientos treinta mil novecientos ochenta y siete (730987) y número C siete millones quinientos ochenta mil novecientos dieciséis (C 7580916), registro número setecientos treinta mil novecientos ochenta y ocho (730988), y dentro de los folios doscientos veintiséis (226) y doscientos veintiocho (228), respectivamente, correspondiéndole por lo tanto al documento protocolizado en el folio doscientos veintisiete (227) de mi registro notarial del año en curso. Yo, la Infrascrita Notaria, HAGO CONSTAR: a) Que adhiero a cada una de las hojas del documento protocolizado un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos de quetzal (Q.0.50), valor que cubre el impuesto de ley; y b) que debidamente enterada de los efectos legales del presente acto, leo lo escrito, lo ratifico, acepto y firmo. DOY FE.

POR MI Y ANTE MI:



SISTEMA NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria





## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS  
PEDRESCHE PIMENTEL  
FECHA: 2025.05.22 15:18:27 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

REPUBLICA DE PANAMA 227  
23.V.25 2025 B/0000200  
P 32102  
*Y*

2	de	3
2	/	4

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

209901/2025 (0) DE FECHA 22/may/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA



OAKSTONE CAPITAL, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 155765739 DESDE EL VIERNES, 11 DE ABRIL DE 2025

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPtor: GGH & CO., S.A.

SUSCRIPtor: LEC & CIA., S.A.

DIRECTOR: CARMEN BATRES GONZALEZ

DIRECTOR: SANTIAGO TIZON

DIRECTOR / PRESIDENTE: OLIVER LEONOWENS

DIRECTOR / SECRETARIO: OSCAR LOPEZ

DIRECTOR / TESORERO: JUAN PABLO RODRIGUEZ



AGENTE RESIDENTE: GALINDO, ARIAS Y LOPEZ

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

SALVO QUE LA JUNTA DIRECTIVA DISPONGA OTRA COSA, EL PRESIDENTE OSTENTARA LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD. EN AUSENCIA DE ESTE LA OSTENTARA, EN SU ORDEN, EL VICE-PRESIDENTE, SI LO HUBIERE, EL TESORERO O EL SECRETARIO.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

EL CAPITAL SOCIAL ESTARA REPRESENTADO POR CINCUENTA Y DOS MIL DIEZ (52,010) ACCIONES SIN VALOR NOMINAL, DIVIDIDAS DE LA SIGUIENTE MANERA: DIEZ (10) ACCIONES COMUNES SIN VALOR NOMINAL DE LA CLASE A, CINCUENTA MIL (50,000) ACCIONES COMUNES SIN VALOR NOMINAL DE CLASE B Y DOS MIL (2,000) ACCIONES COMUNES SIN VALOR NOMINAL DE LA CLASE C. LA SOCIEDAD PODRA EMITIR ACCIONES EN FORMA NOMINATIVA. ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ OESTE

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .



*Byron Alexis Estuver Guevara*  
Byron Alexis Estuver Guevara  
Abogado y Notario

*Cynthia Müller Monterroso*  
Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria



3  
4

ES TESTIMONIO del acta de protocolización número SESENTA Y NUEVE (69) que autoricé en esta ciudad el trece de junio de dos mil veinticinco la cual contiene CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA que para entregar a la entidad OAKSTONE CAPITAL, S.A., extiendo, numero, sello y firmo en tres (3) hojas, siendo las primeras dos fotocopias útiles: la primera únicamente en su anverso y la segunda en ambos lados, las cuales son auténticas de la escritura matriz, de lo cual doy fe por haber sido tomadas y reveladas el día de hoy en mi presencia directamente de su original y la tercera que es la presente, a la que adhiero el timbre fiscal de ley. En la Ciudad de Guatemala el trece de junio de dos mil veinticinco.



Cynthia Müller Monterroso  
Abogada y Notaria



Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario

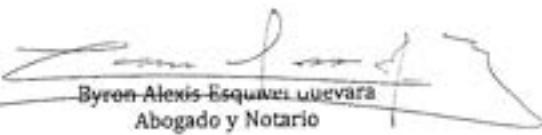


A  
A

En la Ciudad de Guatemala, el veinticinco (25) de julio de dos mil veinticinco (2025), Yo, el infrascrito Notario, DOY FE que las tres (3) hojas de papel bond de fotocopia que anteceden a la presente son AUTÉNTICAS, por haber sido reproducidas el día de hoy en mi presencia de su original consistentes en: Testimonio de la Escritura Pública número sesenta y nueve (69), autorizada en la ciudad de Guatemala, con fecha trece (13) de junio del dos mil veinticinco (2025), por la Notaria Cynthia Müller Monterroso, la cual contiene PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO PROVENIENTE DEL EXTRANJERO. En fe de lo cual, numero, firmo y sello las hojas de fotocopia que legalizo más la presente, la cual consta en una hoja de papel bond impresa únicamente en su anverso.

**POR MÍ Y ANTE MÍ:**



  
Byron Alexis Esquivel Guevara  
Abogado y Notario



