REPUBLICA DE PANAMA

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION

TRIMESTRAL

Trimestre Terminado al 31 de diciembre de 2023

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Berbel Investments Corp.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos Rotativos
Resolución No. SMV-510-19

DIRECCION DEL EMISOR: Ave. Balboa, Edificio Bayfront Tower, Piso P.B., Corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: costadeleste@empresasbern.com

PERSONA CONTACTO: Julio Zeballos

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

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(USD $)	12/31/2023	12/31/2022
LIQUIDEZ		
Activo Corriente	4,318,032	2,872,219
Pasivo Corriente	678,144	-
Razón Corriente	3,639,888x	2,872,219x

En el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2023, la liquidez del Emisor era de 3,639,888 veces a pesar de que se inició con el pago a capital de los Bonos. Los recursos provenían básicamente del cobro a clientes de unidades inmobiliarias arrendadas y vendidas.

B. Recursos de Capital

(USD $)	12/31/2023	12/31/2022
RECURSOS DE CAPITAL		
Deuda Financiera	16,810,000	19,310,000
Patrimonio – Capital en Acciones	10,000	10,000
Déficit	-7,602,625	-6,109,235
Total de Recursos de Capital	9,217,375	13,210,765

En el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2023, los recursos de capital provenían básicamente de la emisión de Bonos a largo plazo.

C. Resultados de las Operaciones

(USD $)	12/31/2023	12/31/2022
ESTADO DE RESULTADOS		
Interés Ganado	61,960	42,888
Gastos Generales	1,555,350	1,640,589
Pérdida	-1,493,390	-1,597,701

En el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2023, el Emisor presenta gastos de intereses atribuibles a la emisión de Bonos que representa el 94% del total de gastos generales.

D. Análisis de perspectivas

La construcción históricamente ha sido uno de los principales impulsos de la economía nacional, con un ciclo de inversión pública llegando a su final. Se espera que se reinicie el ciclo productivo en el sector construcción, se estabilice la oferta y la demanda y el sector vuelva a retomar sus niveles históricos de crecimiento.

II PARTE

Presente los Estados Financieros Interinos Trimestrales del emisor. VER ANEXO 1

III PARTE

Presente la Certificación del fiduciario. VER ANEXO 2

IV PARTE DIVULGACION

El emisor divulgara esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de los Bonos si los hubiese.

FIRMA(S)

José Manuel Bern Barbero
Representante Legal

BERBEL INVESTMENTS CORP.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Interinos

31 de diciembre de 2023

BERBEL INVESTMENTS CORP.
(Panamá, República de Panamá)

CONTENIDO

Informe de Estados Financieros	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	2
Estados de Ganancias o Pérdidas	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 26

Informe de Estados Financieros

Hemos preparado los Estados de Financieros que se acompañan de **BERBEL INVESTMENTS CORP**. que corresponden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2023, y los respectivos Estado de Ganancias y Pérdidas, el Estado de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el trimestre terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo con la información de los registros contables de la Empresa.

Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libre de errores significativos, ya sea debido a fraude o error; así como aplicar políticas de contabilidad apropiadas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **BERBEL INVESTMENTS CORP.** al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 29 de febrero de 2023

C.P.A. 0269-2008
Julio E. Zeballos M.

Lic. Julio Zeballos M

C.P.A. Lic. Nº 0269-2008

BERBEL INVESTMENTS CORP.
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2023

	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
ACTIVOS			
Activos:			
Activos corrientes:			
Depósitos en fideicomiso	4	4,316,975	2,871,690
Intereses por cobrar		1,058	529
Total de activos corrientes		4,318,032	2,872,219
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar relacionadas	5	5,577,488	10,338,547
Total de activos no corrientes		5,577,488	10,338,547
Total de activos		**9,895,520**	**13,210,765**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente:			
Intereses por pagar		678,144	-
Total de pasivo corriente		678,144	-
Pasivo no corriente:			
Bonos por pagar	6	16,810,000	19,310,000
Total de pasivo no corriente		16,810,000	19,310,000
Total de pasivos		**17,488,144**	**19,310,000**
Patrimonio:			
Capital en acciones	7	10,000	10,000
Déficit		(7,602,625)	(6,109,235)
Total de patrimonio		(7,592,625)	(6,099,235)
Total de pasivos y patrimonio		**9,895,520**	**13,210,765**

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

BERBEL INVESTMENTS CORP.
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos:			
Intereses sobre depósitos en fideicomisos		61,960	42,888
Total de intereses sobre depósitos en fideicomiso		**61,960**	**42,888**
Gastos financieros:			
Intereses bancarios		1,463,038	1,528,248
Comisiones bancarias		44,417	50,600
Suscripciones		-	-
Total de costos		**1,507,455**	**1,578,848**
Gastos generales			
Honorarios profesionales		36,339	51,037
Multas y recargos		500	-
Impuestos		5,872	7,356
Periódico y revistas		5,184	3,348
Gastos legales		-	-
Total de gastos		**47,895**	**61,741**
Pérdida		**(1,493,390)**	**(1,597,701)**

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

BERBEL INVESTMENTS CORP.
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

	Capital en acciones	Déficit	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre del 2021	**10,000**	**(4,511,534)**	**(4,501,534)**
Pérdida	-	(1,597,701)	(1,597,701)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	**10,000**	**(6,109,235)**	**(6,099,235)**
Pérdida	-	(1,493,390)	(1,493,390)
Saldo al 31 de diciembre del 2023	**10,000**	**(7,602,625)**	**(7,592,625)**

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

BERBEL INVESTMENTS CORP.
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Actividades de Operación:			
Pérdida		(1,493,390)	(1,597,701)
Partidas para conciliar la pérdida neta por las actividades de financiamiento:			
		(1,493,390)	(1,597,701)
Actividades de operación:			
Intereses por cobrar		(529)	(106)
Intereses por pagar		678,144	-
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		(815,774)	(1,597,807)
Actividades de financiamiento:			
Préstamos por cobrar relacionadas	5	4,761,059	7,668,775
Bonos por pagar	6	(2,500,000)	(5,730,000)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		2,261,059	1,938,775
Efectivo durante el período		**1,445,285**	**340,968**
Efectivo al inicio del año		2,871,690	2,530,722
Efectivo al 31 de diciembre de 2023	4	**4,316,975**	**2,871,690**

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

1. Organización y operaciones

BERBEL INVESTMENTS CORP., ("la Compañía") es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.1811 inscrita el 7 de febrero de 2019.

BERBEL INVESTMENTS CORP., tiene como actividad principal el dedicarse a las actividades propias de un emisor de bonos en y desde la República de Panamá.

Las oficinas están ubicadas en Avenida Balboa, P.H. Bayfront Tower, Planta Baja, Panamá, República de Panamá.

La Junta Directiva de la compañía está compuesta de la siguiente forma:

Presidente - José Manuel Bern Barbero
Vicepresidente – Fernando Jesús Barbero Peñaranda
Tesorero - Jacqueline Michele Bern Barbero
Secretaria - Ingrid Alexandra Bern Barbero

2. Estado de cumplimiento

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

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIIF 16 y las mediciones que tienen

ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- Las entradas del Nivel 2: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3: son entradas no observables para un activo o pasivo.

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

Moneda funcional y de presentación

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

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera

Normas que entraron en vigencia en el periodo corriente

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF16 Arrendamientos reemplaza la NIC 17 - Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de contratos de clientes.

La Administración ha evaluado los aspectos generales y técnicos dentro del marco de la Norma Internacional de Información Financiera No. 16 - Arrendamientos, y ha llegado a la conclusión de que su alcance no tiene impacto en la operación y

actividades de la entidad. Por consiguiente, ha determinado que no se requieren ajustes ni revelaciones en los estados financieros.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación.

Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fue adquirido.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Deterioro de activos financieros

Los activos son probados para detectar indicadores de deterioro del valor al cierre de cada período sobre el cual se informa. Se considera que un activo financiero está deteriorado en su valor cuando existe evidencia objetiva de dicho deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte; o

- Incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o de capital; o
- Se torna probable que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, tales como préstamo por cobrar relacionada, los activos para los que se ha evaluado que individualmente no tienen un deterioro del valor, adicionalmente, se los evalúa sobre una base colectiva con relación a dicho deterioro del valor. Entre la evidencia objetiva de que una cartera

de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto a cobranzas, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida reconocida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros y el flujo futuro estimado de efectivo del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce directamente por la pérdida por deterioro del valor para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera una cuenta por cobrar comercial es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye y la misma puede ser relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que dicho deterioro del valor fue reconocido, la pérdida por deterioro del valor previamente reconocida se reversa mediante una imputación a los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro del valor no exceda el importe que hubiera resultado de mantenerse medido a su costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro del valor.

Deterioro - Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado a la fecha de reporte para determinar si existen indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de, descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicas del activo.

Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

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

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

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se componen de bonos por pagar.

Los pasivos financieros son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros del pasivo financiero al momento de su reconocimiento inicial.

Baja en cuentas de pasivos financieros

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la Compañía se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en los resultados.

Bonos por pagar

Los bonos por pagar se reconocen, neto de los costos de transacciones transcurridas. Posteriormente, los bonos son presentados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de la transacción y el valor de redención se reconocería en el estado de situación como cuentas por cobrar a los beneficiarios finales de los flujos que originaron la emisión de los bonos.

El valor estimado de realización de los bonos por pagar se basa en los acuerdos establecidos sobre los mismos, los cuales se aproximan a su valor de registro.

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por depósitos de fideicomiso

Los ingresos por intereses son reconocidos cuando sea probable que se reciba los beneficios económicos relacionados con los montos de las cuentas de bancos que la Compañía mantiene.

4. Depósitos en fideicomiso

El saldo de los depósitos en fideicomiso se presenta así:

Banco	Tipo de cuenta	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Global Bank Corporation	Cuentas de ahorros	2,144,552	573,865
Global Bank Corporation	Cuenta corriente	242,423	367,825
Global Bank Corporation	Depósito a plazo	1,930,000	1,930,000
		4,316,975	**2,871,690**

Al 31 de diciembre de 2023, la sociedad Berbel Investments Corp.y Acqua Beach Corp., mantenía un Fideicomiso de Garantía en Global Financial Funds Corp. Dicho fideicomiso mantenía a esa fecha, activos bajo administración en forma de cuentas bancarias por un monto de B/.4,316,975 (2022: B/.2,871,690).

5. Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas incluidos en el estado de situación financiera se resumen a continuación:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre 2022
Activos:		
Préstamos por cobrar relacionada		
Acqua Beach Corp.	4,695,463	9,456,522
Servicios y Representaciones de Construcción, S.A.	882,025	882,025
	5,577,488	**10,338,547**

Los préstamos por cobrar relacionadas se originaron de los fondos recaudados por la emisión de bonos de ambas series (Serie A y Serie B), que fueron utilizados para otorgar facilidades crediticias a sus Compañías relacionas, las cuales se constituyen bajo un Fideicomiso Garante de la emisión la cual es Acqua Beach Corp. Las Compañías relacionadas utilizaron estos fondos en la cancelación de préstamos bancarios con garantías hipotecarias, otros con vencimiento corto y medianos plazos, y otras obligaciones corporativas.

6. Bonos por pagar

Mediante Resolución No. 510-19 de 18 de noviembre de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, se autoriza a Berbel Investments Corp. a ofrecer mediante Oferta Pública, Bonos Corporativos por un valor nominal total hasta B/.100,000,000.00. Los bonos serán emitidos en forma rotativa, nominativas y registrada, sin cupones en denominaciones de mil Dólares (US$1,000.00) o sus múltiplos con fecha de vencimiento o redención anticipada. Igualmente, podrán ser redimidos por el emisor, a su discreción de formas total o parcial, a partir del sexto año después de la fecha de emisión y en cualquier día de pago posterior a dicha primera fecha de redención. Los Bonos de la Serie A, devengara una Tasa de Interés calculada de la siguiente manera: (i) durante los primero tres (3) años a partir de la Fecha de Liquidación y hasta el 30 de junio de 2023, en base a la tasa LIBOR a tres (3) meses más 3.00% sujeto a un mínimo de 6.50%, (ii) a partir del 1 de julio 2023, en base a una tasa SOFR a Plazo (o la Tasa de Interés Alterna que a su vez suceda o reemplace a la tasa SOFR a Plazo) más 2.75%, sujeto a una tasa mínima de 6.50% hasta su Fecha de Vencimiento o su Fecha de Redención Anticipada, de haberla, y los Bonos de la Serie B, devengara una Tasa de Interés calculada de la siguiente manera (i) durante los primero tres (3) años a partir de la Fecha de Liquidación y hasta el 30 de junio de 2023, en base a la tasa LIBOR tres (3) meses más 3.00% sujeto a un

mínimo de 7.00%, y (ii) a partir del 1 de julio de 2023 en base a la Tasa SOFR a Plazo(o la Tasa de Interés Alterna que a su vez suceda o reemplace a la tasa SOFR a Plazo) más 2.75%, sujeto a una tasa mínima de 7.00% hasta su Fecha de Vencimiento o su Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

Si antes de la finalización de cualquier Período de Interés de cualquiera de los Bonos de las Series A y B, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no pudiere determinar la Tasa de Interés, ya sea por su indisponibilidad o porque la misma tasa de referencia cese de existir o por un Evento de Reemplazo de SOFR o SOFR a Plazo, entonces el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá notificar al Emisor, y el Emisor a su vez deberá notificar mediante un comunicado de hecho relevante de conformidad con el Acuerdo 3-2008, al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de la Serie B, a la SMV y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., tan pronto como sea posible tal situación. El comunicado de hecho relevante antes referido deberá indicar a la Tasa de Interés Alterna que el Emisor establecerá en adelante más el margen que estipule conforme a las condiciones de mercado de la Tasa de Interés Alterna respectiva, todo lo cual aplicará respecto de los Bonos Serie A y/o a los Bonos Serie B, según sea el caso, hasta su Fecha de Vencimiento o su Fecha de Redención Anticipada, de haberla. Por lo tanto, de ocurrir lo antes mencionado, a partir de la publicación de dicho comunicado de hecho relevante, comenzará a regir la Tasa de Interés Alterna más el margen aplicable, la cual aplicará a partir del Periodo de Interés inmediatamente siguiente a la fecha de publicación de dicho comunicado de hecho de importancia.

Al 31 de diciembre de 2023, los bonos por pagar, según la fecha de emisión, se presentan de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Bonos corporativos Serie A, ofrecidos en oferta publica el 29 de noviembre de 2019, con vencimiento en noviembre 29 de 2026 y devengará una tasa de interés calculada de la siguiente manera (i) durante los primero tres (3) años a partir de la fecha de liquidación y hasta el 30 de junio de 2023, en base a la tasa LIBOR tres (3) meses más 3.00% sujeto a un mínimo de 6.50%, y (ii) a partir del 01 de julio 2023 en base a la tasa SOFR a Plazo (o la Tasa de Interés Alterna que a su vez suceda o reemplace a la tasa SOFR a Plazo) más 2.75%, sujeto a una tasa mínima de 6.50% hasta su fecha de vencimiento o su fecha de redención anticipada, de haberla, anual con pagos semestrales.	6,685,000	7,935,000

(Continua)

(Continuación)

Bonos corporativos Serie B, ofrecidos en oferta pública el 29 de noviembre de 2019, con vencimiento en noviembre 2026 y devengara una tasa de interés calculada de la siguiente manera (i) durante los primero tres (3) años a partir de la fecha de liquidación y hasta el 30 de junio de 2023, en base a la Tasa variable de Tasa LIBOR tres (3) meses más 3.00% sujeto a un mínimo de 7.00%, y (ii) a partir del 01 de julio de 2023 en base a la Tasa SOFR a Plazo (o la Tasa de Interés Alterna que a su vez suceda o reemplace a la tasa SOFR a Plazo) más 2.75%, sujeto a una tasa mínima 7.00% hasta su Fecha de Vencimiento o su Fecha de Redención Anticipada, de haberla., anual con pagos semestrales.	10,125,000	11,375,000
	16,810,000	**19,310,000**

Los bonos de la seria A y B están garantizados con:

Las Series A y B serán Series Garantizadas y estarán garantizadas por un Fideicomiso de Garantía, el cual garantizará única y exclusivamente las Series A y B, (el "Fideicomiso de Garantía de las Series A y B" o el "Fideicomiso de las Series A y B") con Global Financial Funds Corp. (el "Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B") a favor de los Tenedores Registrados de las Series A y B (los "Tenedores Registrados de las Series A y B"), el cual será constituido por el Emisor y por el Garante de los Bonos de las Series A y B, conjuntamente en calidad de Fideicomitentes del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y Serie B, en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión, y el cual contendrá los siguientes bienes y derechos, entre otros:

a) Aporte(s) inicial(es) por la suma de US$10,000.00, a razón de US$5000.00 para cada cuenta fiduciaria y todos los dineros depositados en dichas cuentas, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de las Series A y B;

b) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertas fincas de propiedad del Garante de los Bonos de las Series A y B. que conforman el edificio de apartamentos denominado Royal Palm, ubicado en Playa Gorgona, Distrito de Chame, de la Provincia de Panamá (conjuntamente las "Fincas de Royal Palm")

c) Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario del Fideicomiso del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de las Fincas de Royal Palm y que no será inferior al 100% del monto de las Series A y B.;

d) Cesión irrevocable e incondicional de los Pagos provenientes de los Contratos de Venta de las Fincas de Royal Palm, los cuales se depositarán en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B;

e) Los pagos que haga el Garante de los Bonos de las Series A y B, es decir, Acqua Beach Corp. al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B en virtud de la fianza solidaria otorgada por el Garante de los Bonos de las Series A y B a favor del Fiduciario, a título fiduciario, en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series A y B a fin de garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones, tanto principales como accesorias a cargo del Emisor por razón de los Bonos de las Series A y B.

Acqua Beach Corp. deberá haber otorgado esta fianza solidaria a más tardar en la Fecha de Oferta de las Series A y B.

f) Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso de las Series A y B;

Series Subsiguientes Garantizadas:

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

Obligaciones de hacer

Respecto de las Obligaciones de Hacer Generales, con excepción de aquellas indicadas en los numerales (i) al (v), salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa autorice expresamente y por escrito lo contrario; y, respecto de las Obligaciones de Hacer Particulares, con excepción de aquella indicada en el numeral (viii) , salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate (o la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate, en lo que respecta a garantías), autorice expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor estará obligado a cumplir con las siguientes, y estará obligado a causar, según aplique, el Garante de los Bonos de las Series A y B, y cada garante de las Series Subsiguientes Garantizadas, cumplan con las siguientes:

Obligaciones de hacer generales

I. Cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, de los Acuerdos debidamente adoptados por la SMV, y demás leyes y decretos vigentes en la República de Panamá;

ii. Cumplir con el Reglamento Interno de la BVP;

iii. Presentar a las autoridades fiscales todas las declaraciones de renta y documentos relacionados dentro de los plazos requeridos por la Ley y pagar, oportunamente, todos los impuestos que deba pagar de conformidad con la Ley. El Agente de Pago se reserva el derecho de exigir en cualquier momento constancia de que estos pagos se encuentran al día;

iv. Remitir, y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B y que cada garante de las Series Subsiguientes Garantizadas presente al Emisor, a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal sus Estados Financieros correspondientes a dicho período debidamente auditados por una firma de auditores independientes aceptables al Agente de Pago, a la Superintendencia del Mercado de Valores. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad;

v. Remitir, y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B y que cada garante de las Series Subsiguientes Garantizadas presente al Emisor, a más tardar dos (2) meses después de cada trimestre sus Estados Financieros interinos correspondientes a dicho período al Agente de Pago, a la Superintendencia del Mercado de Valores. Dichos Estados Financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);

vi. Suministrar al Agente de Pago cualquier otra información financiera que pueda requerir en cualquier momento;

vii. Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo los acuerdos comerciales que apliquen y notificar a la SMV y a la BVP de manera oportuna y por escrito, cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus Obligaciones;

viii. Notificar al Agente de Pago, de inmediato y por escrito, sobre cualquier evento o situación que podría afectar el cumplimiento de sus Obligaciones bajo los Bonos;

ix. Pagar todos sus impuestos, tasas, cuotas y obligaciones patronales y demás contribuciones similares en las fechas en que estos deban ser pagados, salvo que en la opinión razonable del Emisor dichos impuestos, tasa y contribuciones no debieron de haberse causado y qué de haberse hecho un alcance contra el Emisor por el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, el Emisor esté en buena fe recurriendo contra dicho alcance;

x. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener vigentes todas sus licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que sea titular que sean necesarios para el curso continuo de sus operaciones;

xi. Efectuar transacciones con Empresas Relacionadas bajo condiciones de mercado justas y razonables;

xii. Utilizar los fondos derivados de la Emisión única y exclusivamente para los objetos indicados en este Prospecto;

xiii. Permitir que el Agente de Pago inspeccione (en días y horas laborables) sus activos, libros y registros de toda índole;

xiv. Contratar a su costo, auditores de reconocimiento internacional para la preparación de sus estados financieros;

xv. El Emisor acuerda mantener y operar sus propiedades conforme a las practicas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los Documentos del Programa;

xvi. Remitir los formularios por el Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) y la entrega de los Informes de Actualización Trimestrales y Anuales, así como los Hechos de Importancia y los Suplementos al Prospecto Informativo y las demás obligaciones establecidas en el Acuerdo No. 08-2018 del 19 de diciembre de 2018

Obligaciones de hacer particulares

i. Suministrar, a solicitud del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, y a solicitud del fiduciario de las(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizada(s) de que se trate, avalúos de los inmuebles que constituyen parte de las Garantías de las Series A y B, y de las garantías de la(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizadas de la Emisión realizados por un avaluador aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y aceptable al fiduciario de las(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizada(s) de que se trate;

ii. Presentar trimestralmente al Agente de Pago un informe certificado por un ejecutivo principal del Emisor que indique que el Emisor esté cumpliendo (o no) con sus Obligaciones Financieras, sus Obligaciones de Hacer, sus Obligaciones de no Hacer, la Prueba Anual de Cobertura de las Series A y B y la Prueba Anual de Cobertura, respecto de cada una de la(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizadas de la Emisión.

iii. Mantener los bienes inmuebles que sean dados en garantía de las Series A y B y de las Series Subsiguientes Garantizadas en buenas condiciones de servicio para que no decaigan sus valores.

iv. Firmar cualesquiera otros documentos que sean necesarios para que la cesión de los Pagos de la(s) Serie(s) de que se trate surta plenamente sus efectos.

v. Notificar al Agente de Pago, al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y al fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa, a la SMV y a la BVP de manera oportuna y por escrito, el acaecimiento de nuevos eventos importante en el desarrollo de su negocio;

vi. Cumplir con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, los documentos del Programa, entre otros, el Fideicomiso de Garantía de Las Series A y B y cada uno de los fideicomisos de garantía de cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas del Programa;

vii. Proporcionar cualquier información que el Agente de Pago o el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y al fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa razonablemente requieran para seguir la condición y desempeño del Emisor;

viii. Suministrar cada tres (3) años avalúos de los bienes inmuebles otorgados en garantía de las Series garantizadas del Programa, realizados por un avaluador aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, y al fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa;

ix. El Emisor acuerda evaluar, reservándose el derecho de aceptar, aquellos otros acuerdos, instrumentos y documentos y llevar a cabo aquellos otros actos que la Mayoría de Tenedores Registrados de una Serie en Particular, razonablemente solicite para hacer cumplir los derechos de los Tenedores Registrados derivados de los Documentos del Programa;

x. El Emisor acuerda constituir el Fideicomiso de Garantía de las Series A y B en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión;

xi. Constituir y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B constituya primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas de Royal Palm en un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión;

xii. Ceder y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B ceda de manera irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, las indemnizaciones provenientes de las pólizas las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de las Fincas de Royal Palm y que no será inferior al 100% del monto de las Series A y B, y tendrá un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para presentar y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B presente al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B los respectivos endosos de las pólizas de seguro;

xiii. Ceder y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B ceda irrevocable e incondicionalmente los Pagos de Royal Palm en un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para formalizar y causar que el Garante de los Bonos de las Serie A y B suscriba un contrato maestro de cesión de los Pagos presentes (correspondientes a aquellos Contratos de Venta que ya tenga el Garante de los Bonos de las Series A y B suscritos) y futuros;
En el período de treinta (30) días calendario después de la firma de cada Contrato de Venta (conforme dicho término se define en el Anexo 1 del presente Prospecto Informativo), perfeccionar y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B perfeccione la cesión manera irrevocable e incondicional a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B del Pago del Contrato de Venta de que se trate, mediante la formalización y firma de todos los documentos que para ello se requiera, incluyendo, pero sin limitar, la suscripción de cada anexo al contrato maestro de cesión ,y notificar a cada Comprador de que se trate de la cuenta adonde debe ser depositados los Pagos. El Emisor estará obligado a notificarle y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B notifique al

Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, de manera trimestral dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, sobre cada uno de los Contratos de Venta presentes y futuros que le sean cedidos.

xv. Causar que Acqua Beach Corp. otorgue una fianza solidaria a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, a título fiduciario, en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series A y B a fin de garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones tanto principales como accesorias a cargo del Emisor por razón de los Bonos de las Series A y B, a más tardar en la Fecha de Oferta de las Series A y B;

xvi. Mantener y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B una primera hipoteca y anticresis en todo momento a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B Fincas de Royal Palm con un valor de venta rápida según avalúo más el monto total en la Cuenta de Reserva del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, los cuales en todo momento deberán ser equivalentes al mínimo de ciento veinte por ciento (120%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series A y B emitidos y en circulación;

xvii. Realizar y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B realice todas las gestiones necesarias a fin de que cada Comprador de las Fincas de Royal Palm y de los bienes inmuebles que sean dados en garantía de cada Serie del Programa depositen directamente la totalidad de los pagos provenientes de los Contratos de Venta a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y de cada fideicomiso de garantía de cada Serie del Programa, según corresponda; en caso de que por cualquier motivo el Emisor y/o el Garante de los Bonos de las Series A y B reciba fondos respecto de los Contratos de Venta sobre los bienes inmuebles que sean dados en garantía de cada Serie del Programa y que debieron haber sido depositados directamente en la cuenta fiduciaria de cada fideicomiso, según corresponda, el Emisor se compromete a depositar y a causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B deposite dichos fondos en la cuenta fiduciaria correspondiente a más tardar el segundo (2do) Día Hábil siguiente a su recibo;

xviii. Pagar y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B pague al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y causar que cada garante de cada Serie Subsiguiente Garantizada pague a cada fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa los honorarios establecidos por concepto de administración de cada fideicomiso de garantía, según corresponda, pago que provendrá de los fondos depositados en la cuenta de concentración de cada fideicomiso de garantía;

xix. Proporcionar y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B proporcione al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y causar

que cada garante de cada Serie Subsiguiente Garantizada proporcione a cada fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa, en el momento y oportunidad que éstos requieran, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éstos contrajeran por cuenta de cada fideicomiso de garantía para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación de cada uno;

xx. Asumir y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B asuma bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar en relación a las Fincas de Royal Palm y causar que cada garante de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa asuma bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar en relación a los bienes inmuebles que sean dados en garantía de cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas del Programa;

xxi. Dar aviso y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B de aviso al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y causar que cada garante de cada Serie Subsiguiente Garantizada de aviso a cada fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa y al Agente de Pago de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados sobre las Fincas de Royal Palm y sobre los bienes inmuebles que sean dados en garantía de cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas del Programa;

xxii. Cumplir y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B cumpla a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y causar que cada garante de cada Serie Subsiguiente Garantizada cumpla a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa y demás disposiciones aplicables.

xxiii. En relación con las Series Subsiguientes, cumplir y causar que se cumplan aquellas Obligaciones de Hacer Particulares adicionales que serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, de haberlas, serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie Subsiguiente de que se trate.

xxiv. Causar que el Garante de las Series A y B y causar que cada garante de cada Serie Subsiguiente Garantizada presente el Presupuesto de Operación Anual al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, y a cada fiduciario

de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa, según corresponda.

Obligaciones de no hacer

Respecto de las Obligaciones de No Hacer Generales, salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa autorice expresamente y por escrito lo contrario; y, respecto de las Obligaciones de No Hacer Particulares, salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate (o la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate, en lo que respecta a garantías), autorice expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor estará obligado cumplir con las siguientes, y estará obligado a causar, según aplique, que el Garante de los Bonos de las Series A y B, y cada garante de las Series Subsiguientes Garantizadas, cumplan con las siguientes:

Obligaciones de no hacer generales

i. Fusionarse, consolidarse, escindirse o materialmente alterar su existencia;

ii. Reducir su capital social autorizado;

iii. Terminar su existencia jurídica, ni a cesar en sus operaciones comerciales;

iv. Modificar su composición accionaria de forma que constituya un Cambio de Control, según se define en la Sección VII.B de este Prospecto Informativo sin la autorización previa y por escrito de la Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa;

v. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios;

vi. Realizar cambios materiales en sus políticas y procedimientos de contabilidad;

vii. Otorgar préstamos, permitir retiros o adelantos, o tener cuentas por cobrar a sus accionistas, directores, Empresas Relacionadas o terceros, excepto aquellas derivadas del giro usual del negocio y según condiciones de mercado; y

viii. Realizar pagos de dividendos u otras distribuciones de capital a sus accionistas, salvo que (i) el Emisor haya cumplido con la última Prueba Anual de Cobertura de las Series A y B y la Prueba Anual de Cobertura, respecto de cada una de la(s) Serie(s) Subsiguiente (s) Garantizadas de la Emisión; (ii) el Emisor se encuentre en cumplimiento de los demás términos y condiciones de la Emisión y (iii) el pago o distribución no exceda el Flujo de Caja Libre.

ix. Incurrir cualquier deuda adicional excepto por aquellas en el giro normal de negocios.

x. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad de la empresa, salvo aquellos que sean requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);

xi. No incurrir en endeudamiento adicional distinto a los Bonos del Programa, salvo endeudamientos cuyo fin sea cumplir con las obligaciones garantizadas derivadas de los Bonos del Programa y demás Documentos del Programa o realizar una redención anticipada de los Bonos del Programa.

Obligaciones de no hacer particulares

i. Constituir una segunda hipoteca u otros gravámenes subordinados sobre los inmuebles que garanticen Series de la Emisión;

ii. Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de sus activos, incluyendo los inmuebles que garanticen Series de la Emisión excepto según lo dispuesto en la sección III.G.3 sobre Liberaciones Permitidas;

iii. Constituir garantías de primer orden sobre los activos presentes o futuros del Emisor, incluyendo activos fijos, activos corrientes y depósitos, para garantizar Obligaciones propias o de terceros, incluyendo aquellas de Empresas Relacionadas ("negative pledge");

iv. Modificar o dar por terminados los Contratos de Venta, salvo en el curso ordinario de sus negocios porque la modificación o terminación fuese necesaria por razones comerciales, por incumplimiento de los Arrendatarios o por cualquier otra causa justificada en los Contratos de Venta.

v. Sin perjuicio de lo indicado en el numeral viii de la sección de Obligaciones De No Hacer Generales anterior, mientras existan Bonos de las Series A y B emitidos y en circulación, pagar dividendos a accionistas del Emisor y al Garante de los Bonos de las Series A y B, salvo que (i) tanto el Emisor como el Garante de los Bonos de las Series A y B se encuentren en cumplimiento de los términos y condiciones de los Bonos, (ii) que se haya dado el repago del 100% del saldo emitido y en circulación de las Series A y B, y (iii) que el Emisor mantenga y cause, que el Garante de los Bonos de las Series A y B mantenga, en todo momento, de conformidad con sus estados financieros, y una Cobertura de Flujos mayor a 1.0 veces los intereses y capital amortizable, si fuese el caso, calculada en base a los últimos doce (12) meses calculada en base a los últimos doce (12) meses.

vi. En relación con las Series A y B, las Fincas de Royal Palm no podrán ser liberadas del Fideicomiso de las Series A y B, salvo que, en la medida que el Garante de los Bonos de las Series A y B realice transacciones de venta, (i) el

valor de avalúo de las fincas restantes en dicho Fideicomiso de Garantía de las Series A y B representen en todo momento al menos ciento veinte por ciento (120%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series A y B emitidos y en circulación, calculada sobre el saldo de la cuenta de reserva más el valor de venta rápida de las Fincas de Royal Palm, determinado por un avaluador aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, y (ii) que al menos el Porcentaje de Liberación de las Series A y B del monto total obtenido de cada venta sea utilizado para realizar redenciones anticipadas obligatorias sin penalidad de los Bonos de las Series A y B emitidos y en circulación, monto del cual 50% se deberá destinar para redimir anticipadamente los Bonos de la Serie A emitidos y en circulación y el otro 50% se deberá destinar para redimir los Bonos de la Serie B emitidos y en circulación. vii. En relación con las Series Subsiguiente, cumplir y causar que se cumplan aquellas Obligaciones de Hacer Particulares adicionales que serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, de haberlas, serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie Subsiguiente de que se trate. viii. Causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B y que cada garante de las Series Subsiguientes Garantizadas suministren, no modifiquen o den por terminado anticipadamente los Contratos de Venta cuyos créditos han sido cedidos a en concepto de Pagos hayan sido cedidos a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, y al fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, o del fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa según corresponda.

Obligaciones financieras

Seria A y B

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series A y B, autoricen expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor estará obligado a causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B cumpla lo siguiente:

i. Que el Garante de los Bonos de las Series A y B mantenga una Cobertura de Flujos mínima de Servicio de Deuda Financiera de 1.0x.

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

ii. Mantener en todo momento una Cobertura de Garantía de al menos (i) en relación a las Series A y B, el ciento veinte por ciento (120%) del Saldo Insoluto a

Capital de los Bonos de las Series A y B emitidos y en circulación calculado sobre el saldo de la cuenta de reserva más el valor de venta rápida, según avalúo por un avaluador aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, descrito en este Prospecto,

Series subsiguientes garantizadas

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate, autoricen expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor estará obligado a causar que cada garante de las Series Subsiguiente Garantizadas cumplan la Cobertura de Flujos y con la Cobertura de Garantía, ambas las cuales se definirán mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) respectiva(s) Serie Subsiguiente(s) Garantizada(s) de que se trate, del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizada(s) de que se trate emitidos y en circulación calculado sobre el saldo de la cuenta de reserva más el valor de venta rápida, según avalúo por un avaluador aceptable a cada fiduciario de cada fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizada(s) de que se trate, según corresponda.

Garante de los Bonos de las series A y B

Acqua Beach Corp., una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio 673833 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá ("Acqua Beach Corp." o el "Garante de los Bonos de las Series A y B").

La misma es promotora del Edificio Royal Palm Beach y propietaria de las unidades inmobiliarias de dicho edificio que a la fecha del presente Prospecto Informativo no han sido objeto de primera venta.

En adición a la constitución de la primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas de Royal Palm y, a la cesión de los Pagos, Acqua Beach Corp. también estará otorgando una fianza solidaria a fin de garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones, tanto principales como accesorias, a cargo del Emisor por razón de los Bonos de las Series A y B.

Acqua Beach Corp. será garante única y exclusivamente de las Series A y B.

7. Capital en acciones

La estructura del capital en acciones se constituía como sigue:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Capital conformado por 10,000 acciones comunes, con valor nominal de B/.1.00 cada una, las cuales han sido emitidas y pagadas.	**10,000**	**10,000**

* * * * * *

GLOBAL
FINANCIAL FUNDS

Panamá, 15 de Enero de 2024

Señores
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

Ref.: Fideicomiso de Garantía Gtía-192-19 de la Emisión de Bonos BERBEL INVESTMENT CORP. Y ACQUA BEACH CORP.

Estimados señores:

Por este medio GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por BERBEL INVESTMENT CORP. y ACQUA BEACH CORP. para garantizar la suma de US$14,000,000.00 de la Serie A y US$14,500,000.00 de la Serie B de la emisión pública de bonos corporativos por un valor nominal de hasta US$100,000,000.00 emitidos en forma nominativa y registrada sin cupones, aprobada mediante la Resolución de registro y autorización para oferta pública SMV No.510-19 de 18 de noviembre de 2019, certifica al 31 de Diciembre de 2023, la siguiente información a saber:

I. El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso es el que se detalla a continuación:

Tipo de Garantía	No. Operación	Cantidad	Saldo / Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha del Avalúo
Cuenta de Ahorros	50-304-00162-4		194,940.17		
Cuenta de Ahorros	50-304-00163-0		1,949,611.98		
Cuenta Corriente	50-101-23767-8		242,422.35		
Plazo Fijo	50-401-87319-0		1,930,000.00		
Int. por Cobrar	50401873190		1,057.53		
Hipotecas	Fincas varias	155 Fincas	30,876,500.00	Panamericana de Avalúos	27/11/2018 - 07/12/2021
Total			35,194,532.03		

II. Bienes Cedidos:

- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los flujos provenientes de los Contratos de Ventas de las fincas de Royal Palm.

- Cesión de Pólizas

Cesión de la póliza de seguro de incendio de inmueble que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de las fincas del proyecto Royal Palm Beach, cuyo propietario es Acqua Beach Corp. Las mismas deberán ser emitidas por una compañía que sea aceptable al Agente Fiduciario,

Tipo de Bienes Cedidos	Descripción	Emisor / Fiador	Vencimiento
Póliza de Incendio	No. 03B77057	ASSA Compañía de Seguros, S.A.	29/02/2024

III. El Prospecto Informativo establece que en ningún momento el valor de venta rápida de las fincas según avalúo, más el monto total en la cuenta de reserva del fideicomiso de garantía de las series A y B será inferior al 120% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación. La cobertura que resulta de dividir el valor de valor de venta rápida de las fincas hipotecadas más el monto de la cuenta de reserva entre el saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación es de:

Tipo de Garantía	Jun-23	Sep-23	Dic-23
Bienes Inmueble	168%	169%	181%

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.

Yuriko Uno
Gerente Sr. de Fideicomiso Operaciones

Dayana Vega
VP de Fideicomisos