

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - 77 -26
(de 16 de MARZO de 2026)

La Superintendencia del Mercado de Valores
en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, atribuye a la Superintendencia del Mercado de Valores la facultad de resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores.

Que **Desarrollos Comerciales, S.A.**, sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la Escritura Pública No. 3815 del 04 de junio de 2013 de la Notaría Pública Undécima del Circuito, debidamente inscrita a la Ficha 805942, de la Sección Mercantil del Registro Público, desde el 17 de junio de 2013, ha solicitado mediante apoderados especiales el 29 de agosto de 2025, el registro de Bonos Corporativos de Ciento Cuatro Millones de Dólares (US\$104,000,000.00).

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones mediante formulario de observaciones del 8 de septiembre de 2025, 11 de noviembre de 2025, 14 de enero de 2026 y 9 de marzo de 2026; las cuales fueron atendidas 20 de octubre de 2025, 22 de diciembre de 2025, 5 de febrero de 2026 y 9 de marzo de 2026.

Que una vez analizada la solicitud presentada, así como los documentos adjuntos a ella, la Superintendencia del Mercado de Valores estima que la sociedad **Desarrollos Comerciales, S.A.**, ha cumplido con todos los requisitos legales aplicables para obtener un registro de valores para su oferta pública.

Por lo anteriormente expuesto, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones,

RESUELVE:

PRIMERO: Registrar los siguientes valores de **Desarrollos Comerciales, S.A.**, para su oferta pública:

Bonos Corporativos por un monto total de hasta Ciento Cuatro Millones de Dólares (US\$104,000,000.00). Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada y en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000) y sus múltiplos. El Emisor anticipa que los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la venta en el mercado primario al cien por ciento (100%) de su valor nominal y serán emitidos en hasta dos (2) Series:

Bonos Serie A (Senior): El monto de los Bonos de la Serie A (Senior) será de hasta Sesenta y Siete Millones de Dólares (US\$67,000,000.00).

Bonos Serie B (Subordinada): El monto de los Bonos de la Serie B (Subordinada) será de hasta Treinta y Siete Millones de Dólares (US\$37,000,000.00).

La Fecha de Oferta, Fecha de Expedición, Fecha de Emisión, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, así como el monto de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Subordinada), serán indicadas por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes, y serán comunicadas por el Emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y a La Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo Abreviado que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Oferta de la Serie que corresponda.

La Fecha de Oferta Inicial será el 19 de marzo de 2026.

Vencimiento y Pago de Capital

Bonos Serie A (Senior): tendrán un vencimiento de diez (10) años contados a partir de su respectiva Fecha de Liquidación. El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará el capital de los Bonos de la Serie A (Senior) mediante 40 abonos trimestrales en cada Fecha de Pago de Interés a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie A (Senior) y un último pago en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A (Senior). El monto del Ballon de los Bonos estará sujeto a la Mecánica de Barrido de Efectivo.


MMS
MS.

Pág. No.2
Resolución No. SMV - 77-26
(de 16 de MARZO de 2026

Los abonos a capital de los Bonos Serie A (Senior) se harán trimestralmente de acuerdo con el siguiente cronograma de amortización:

Año	% Trimestral	% Anual
1	0.040%	0.16%
2	0.185%	0.74%
3	0.400%	1.60%
4	0.550%	2.20%
5	0.600%	2.40%
6	0.700%	2.80%
7	0.800%	3.20%
8	0.900%	3.60%
9	0.950%	3.80%
10	1.000%	4.00%
Fecha de Vencimiento		75.50%

Cualquier saldo insoluto será pagadero en la Fecha de Vencimiento.

Bonos Serie B (Subordinada): tendrá un vencimiento de quince (15) años contados a partir de la respectiva Fecha de Liquidación de dicha serie. El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará el capital de los Bonos Serie B (Subordinada) mediante un solo pago al vencimiento, o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, siempre que no existan bonos de la Serie A (Senior) emitidos y en circulación.

Para los Bonos Serie A (Senior) y Serie B (Subordinada), si la Fecha de Pago de Interés, la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, coincidiera con una fecha que no fuese un Día Hábil, la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, según sea el caso, se extenderá hasta el Día Hábil inmediatamente posterior.

Tasa, Cómputo y Pago de Interés

Los Bonos devengarán intereses sobre el Saldo Insoluto a Capital por la tasa de interés aplicable (la “Tasa de Interés”), como se detallá a continuación:

Bonos Serie A (Senior): La Tasa de Interés de los Bonos Serie A (Senior) será una tasa variable de SOFR a Plazo más un margen de 3.50% anual con un mínimo de 6.50% anual. La tasa SOFR a Plazo será revisable por el Agente de Pago trimestralmente, y la misma será notificada por el Emisor, mediante un comunicado de hecho de importancia que será publicado en el SERI a la SMV y a Latinex, dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.

Bonos Serie B (Subordinada): La Tasa de Interés de los Bonos Serie B (Subordinada) será una tasa fija de 9.00% anual.

Los intereses de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Subordinada) serán pagados trimestralmente sobre el Saldo Insoluto a Capital de la respectiva Serie, los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre, de cada año (la “Fecha de Pago de Interés”), y en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla de los Bonos a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia. No obstante, el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B (Subordinada) estará sujeto al cumplimiento de las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos, según se detallan en la Sección II.A.8 del Prospecto Informativo.

Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en el Período de Interés dividido entre trescientos sesenta (360) días (días transcurridos/360).

Redención Anticipada

a) Redenciones Opcionales:

Serie A (Senior): Los Bonos Serie A (Senior) no podrán ser redimidos por el Emisor hasta que se cumpla el tercer aniversario de su respectiva Fecha de Liquidación. A partir del tercer aniversario de la respectiva Fecha de Liquidación, el Emisor podrá, a su entera discreción, redimir los Bonos Serie A (Senior) ya sea en su totalidad o parcialmente, en cualquier Fecha de Pago de Interés: (i) cumplido el tercer aniversario de la

[Handwritten signature]
mno
15

Pág. No.3
Resolución No. SMV - 77-26
(de 16 de MARZO de 2026)

respectiva Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) y hasta el quinto aniversario de la respectiva Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), a un precio equivalente al 102% sobre su valor nominal; (ii) cumplido el quinto aniversario de la respectiva Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) y hasta el sexto aniversario de la respectiva Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), a un precio equivalente al 101% sobre su valor nominal; (iii) cumplido el sexto aniversario de la respectiva Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) en adelante, a un precio equivalente al 100% sobre su valor nominal.

Serie B (Subordinada): El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos de la Serie B (Subordinada) mientras existan Bonos emitidos y en circulación Bonos Serie A (Senior). Una vez se hayan cancelado en su totalidad los Bonos Serie A (Senior) el Emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente los Bonos Serie B (Subordinada) sin penalidad, de forma parcial o total, en cualquier Fecha de Pago de Interés, a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de los Bonos Serie B (Subordinada) emitidos y en circulación.

b) Redenciones Obligatorias:

El Emisor estará obligado a realizar redenciones obligatorias parciales de los Bonos Serie A (Senior), sin penalidad, en la Fecha de Pago de Interés inmediatamente siguiente a que se reciban en el Fideicomiso de Garantía los fondos netos provenientes de:

- i. La venta de cualquiera de las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía;
- ii. El cobro de penalidades recibidas por la terminación anticipada de cualquier Contrato de Arrendamiento cedido al Fideicomiso de Garantía;
- iii. Indemnizaciones producto de las pólizas de seguros sobre las mejoras de las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía, respecto de la ocurrencia de un siniestro siempre que: (i) tales indemnizaciones pagadas al Emisor en relación con dicho siniestro sean por montos mayores a Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000) y (ii) el Emisor no logre reemplazar el inmueble siniestrado y el correspondiente Contrato de Arrendamiento por otros de igual o mayor valor económico dentro de un plazo de treinta (30) días calendario a partir de la fecha del siniestro.
- iv. Con los fondos provenientes de la Mecánica de Barrido de Efectivo para amortizar el Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior) de conformidad con la Sección II.A.4 de este Prospecto Informativo Abreviado.

c) Condiciones Aplicables a las Redenciones Anticipadas Opcionales y Obligatorias:

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

En los casos de las redenciones parciales opcionales a que se refiere el literal a) de esta sección, la suma asignada para la redención no podrá ser menor a Un Millón de Dólares (US\$1,000,000.00) y en múltiplos enteros Mil Dólares (US\$1,000), a menos que el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos. En los casos de las redenciones obligatorias a las que se refiere el literal b) de esta sección, la redención se realizará por el monto que corresponda.

En caso de realizarse una redención anticipada ya sea opcional u obligatoria según lo contemplado en los literales a) y b) de esta sección, el pago se realizará a prorrata entre los Tenedores Registrados de la Serie a ser redimida. Esta redención anticipada será anunciada por el Emisor, mediante la publicación de un comunicado público de hecho de importancia, a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) de la SMV. Esta publicación del comunicado público de hecho de importancia para anunciar la redención anticipada de los Bonos será hecha con treinta (30) días calendario previo a la fecha de redención de los Bonos. Cualquier redención anticipada hecha por el Emisor, únicamente podrá ser llevada a cabo en una Fecha de Pago de Interés.

Los pagos a capital para amortizar el Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior) producto de la Mecánica de Barrido de Efectivo no estarán sujetos a las reglas establecidas en la Sección II.A.6 de este Prospecto Informativo Abreviado ya que dichos pagos no constituyen redenciones anticipadas sino pagos a


#5.



Pág. No.4
Resolución No. SMV - 77-26
(de 16 de MARZO de 2026)

capital para amortizar el Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior) bajo la Sección II.A.4 de este Prospecto Informativo Abreviado.

Respecto de las redenciones anticipadas que conlleven el pago de una prima sobre el valor nominal, dicha prima corresponde a una penalidad a cargo del Emisor por efectuar la redención antes del vencimiento, y no constituye un pago de rendimiento o prima de riesgo adicional para el inversionista.

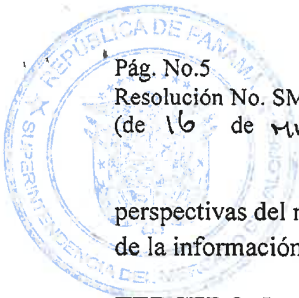
Garantías

Los Bonos Serie A (Senior) de esta Emisión estarán garantizados por un fideicomiso de garantía que el Emisor tiene constituido con BG Trust Inc. (el "Fiduciario" o "Agente Fiduciario"), mediante contrato de fideicomiso que consta en la Escritura Pública No.4,699 de 15 de abril de 2016 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, adicionada y corregida mediante Escritura Pública 5,085 de 22 de abril de 2016 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público al Folio Electrónico (Fideicomisos) 30123705, Asiento No. 1, según el mismo fue modificado mediante la Escritura Pública No.15,800 de 2 de diciembre de 2016 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, inscrita al Folio Electrónico (Fideicomisos) 30123705, Asiento No.2, mediante la Escritura Pública No.19,029 de 11 de noviembre de 2021, inscrita al Folio Electrónico (Fideicomisos) 30123705, Asiento No.3 y mediante Escritura Pública No. 1,343 de 11 de marzo de 2024, de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, inscrita al Folio Electrónico (Fideicomisos) 30123705, Asiento No.4, y según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso de Garantía" o "Contrato de Fideicomiso").

El Fideicomiso de Garantía está conformado por los siguientes bienes y derechos (conjuntamente, en lo sucesivo, el "Patrimonio Fideicomitado") los cuales se mantendrán una vez enmendado el Fideicomiso de Garantía y canceladas las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, para seguir garantizando los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión:

- Un aporte inicial de Mil Quinientos Dólares (US\$1,500.00) que fue utilizado por el Fiduciario para la apertura de las cuentas fiduciarias que se describen más adelante en esta sección).
- Los derechos reales derivados de la primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas ya hipotecadas a favor del Fideicomiso, descritas en la Sección G, literal b del Prospecto Informativo y aquellas que de tiempo en tiempo se adicionen a la hipoteca por el Emisor o las Garantes Hipotecarias y cuyo valor de venta rápida o liquidación forzosa según avalúo aceptable al Fiduciario, deberá ser equivalente en todo momento al ciento veinticinco por ciento (125%) del Saldo Insoluto de Capital de las Series Senior de los Bonos 2016 emitidos y en circulación, y una vez canceladas en su totalidad las Series Senior de los Bonos 2016, al menos ciento cincuenta por ciento (150%) del Saldo Insoluto a Capital de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026 (la "Cobertura de Garantías").
- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento sobre las Fincas hipotecadas a favor del Fiduciario, los cuales son depositados en la Cuenta de Concentración.
- Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración, la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda y la Cuenta de Reserva de Gastos.
- El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras presentes y futuras de las Fincas hipotecadas, las cuales deberán cubrir al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de dichas mejoras.
- Los dineros que el Emisor entregue al Fiduciario para cumplir con el Aporte (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso).
- Los dineros provenientes de la ejecución de la primera hipoteca y anticresis, y cualesquiera otras garantías que se otorguen al tenor de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en caso de que ello haya sido necesario para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso.
- Los aportes en efectivo que de tiempo en tiempo deba realizar el Emisor, a solicitud del Fiduciario, en caso de que el producto de la ejecución de la primera hipoteca y anticresis, o cualesquiera otras garantías que se otorguen al tenor de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, no cubran el pago de los saldos adeudados bajo la Serie A (Senior) de los Bonos.
- Cualesquiera otros bienes o garantías que el Emisor u otras compañías relacionadas a éste aporten al Contrato de Fideicomiso, en términos aceptables al Fiduciario.

SEGUNDO: El registro de estos valores no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las



Pág. No.5
Resolución No. SMV - 77 -26
(de 16 de MARZO de 2026

perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en el prospecto o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

TERCERO: Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.

CUARTO: Se advierte a **Desarrollos Comerciales, S.A.**, que con el registro de los valores concedido mediante la presente Resolución queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, y sus reformas y los Acuerdos reglamentarios que incluyen, entre otras, el pago de la Tarifa de Supervisión y la presentación de los Informes de Actualización, trimestrales y anuales, así como el método de remisión de información adoptado en el Acuerdo No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No. 13-2022 de 14 de diciembre de 2022.

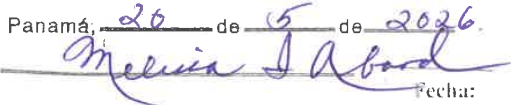
Contra esta resolución cabe el recurso de reconsideración ante la Superintendencia del Mercado de Valores y de apelación ante la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para interponer cualquiera de estos recursos se dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Es potestativo del recurrente interponer el recurso de apelación, sin interponer el recurso de reconsideración.

Fundamento de Derecho: Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010, el Acuerdo No. 8-2018 del 19 de diciembre de 2018, el Acuerdo No.13-2022 de 14 de diciembre de 2022 y el Acuerdo No.1-2019 de 07 de agosto de 2019.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Maruquel Murgas de González
Superintendente

G.González M/ D. de Emisores

REPUBLICA DE PANAMÁ
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
De foja 1 a foja: 5
Es copia auténtica de su Original
Panamá, 20 de 15 de 2026

Fecha:





SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
REPUBLICA DE PANAMA

A los _____ días del mes de _____
de dos mil _____
a las _____ m, notifiqué
al señor(a) _____
que antecede
☒ notificado(a),

Se notifica mediante correo electrónico el 19 de mayo de 2024
a las 2:57 PM.
Jacqueline Mendez