

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



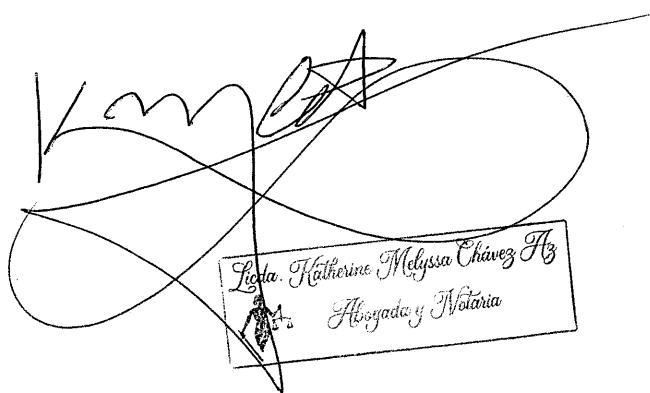
2025

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	62
e. Perspectivas.....	62
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.....	63
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



Lda. Katherine Melissa Chávez H.
Abogada y Notaria

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)¹, con el propósito de estructurar² y administrar inversiones inmobiliarias. Su objetivo principal es capitalizarse mediante la emisión de Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado³ (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

¹Un 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.

²Identificar, seleccionar y proyectar alternativas de inversión inmobiliarias

³La 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, si 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 KALÚ⁴ y los estacionamientos del Edificio Insigne⁵. 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.

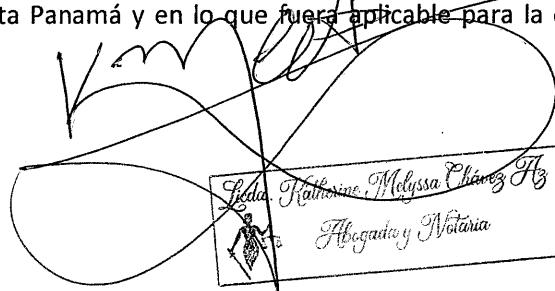
B) Principales Características de las Acciones

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

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

⁵ <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 (día) del (mes) 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 (día) de (mes) 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 (xx) con fecha (día) de (mes) de 2025, bajo el código (xxxxxxxxxx).

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 Estados 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

Lidia Katherine Melissa Chávez Az
Abogada y Notaria

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 **septiembre 2025.

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 custodiaran 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.

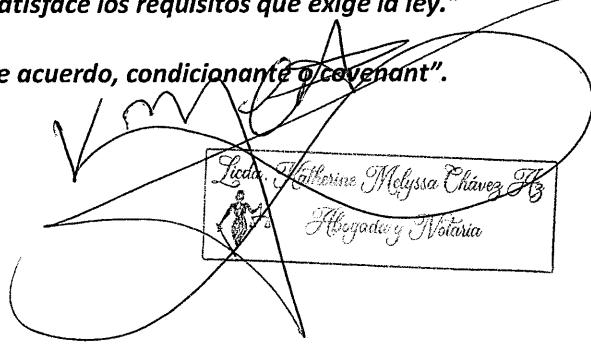
"La inscripción de los valores que forman parte de esta Oferta Pública en la Bolsa de Valores Nacional, S.A., no implica calificación ni responsabilidad alguna por parte de la Bolsa de Valores Nacional, S.A., acerca del precio, la bondad o negociabilidad del valor o de la respectiva emisión, sobre la 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

Lidia Ramírez Melysa Chang Hé
Abogada y Notaria

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).

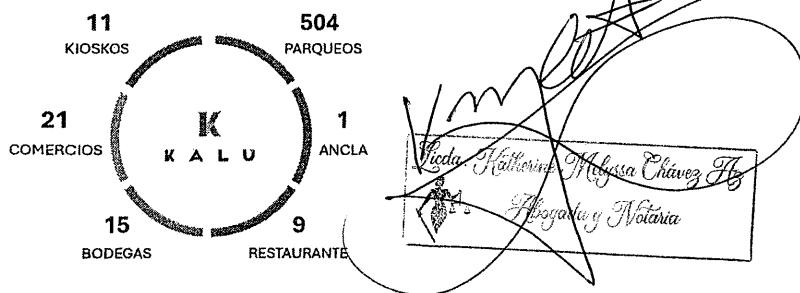
Centro Comercial KALÚ

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 m² y un Área Rentable Bruta (GLA) que supera los 4,238 m². 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.



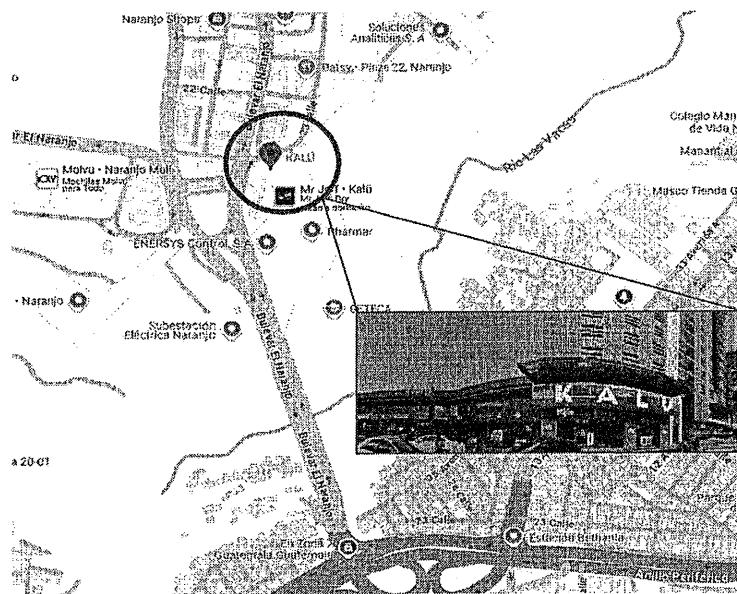
Los ingresos brutos anuales generados por el arrendamiento de locales, quioscos, bodegas y estacionamientos superan por mucho el US\$1,000,000. Cabe resaltar que el desarrollo del Centro Comercial KALÚ estuvo a cargo de Calidad Inmobiliaria.

Ingresos Anuales por Arrendamiento						
Detalle	Restaurantes	Ancas	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:

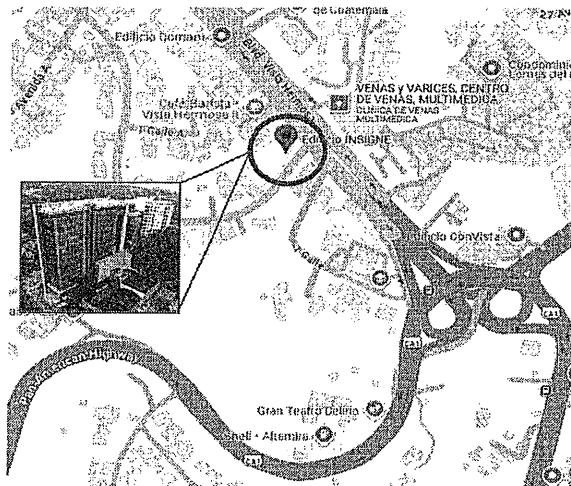
El edificio INSIGNE se encuentra en una zona de alta demanda, en un ambiente de exclusividad y tranquilidad dentro de Guatemala. Ubicado en Vista Hermosa Zona 15, cuenta con múltiples accesos a la ciudad, el edificio cuenta con 16 niveles de oficinas. Dentro de este proyecto Oakstone Capital adquirió 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:

Licda. Katherine Mayra Chávez A.
Abogada y Notaria



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.

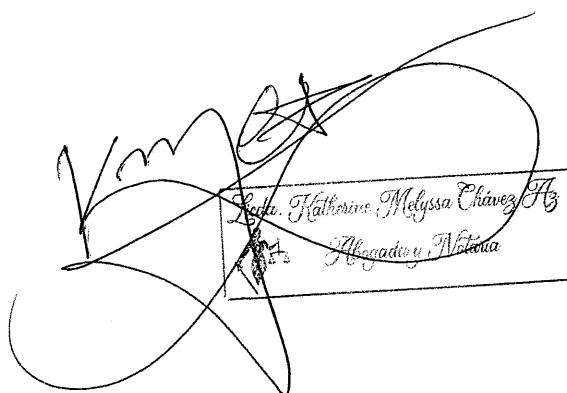
El emisor no cuenta con algún establecimiento principal que intervenga en más de un 10% en el volumen de negocios.

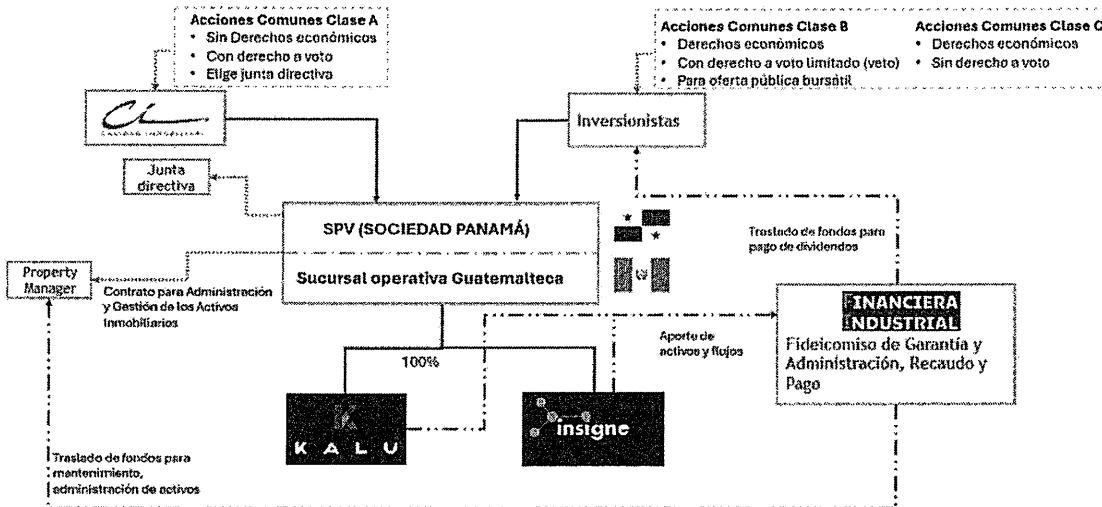
d) Fecha y datos de inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil

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 m² 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 nominal⁶, 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:

⁶ 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:(...)".

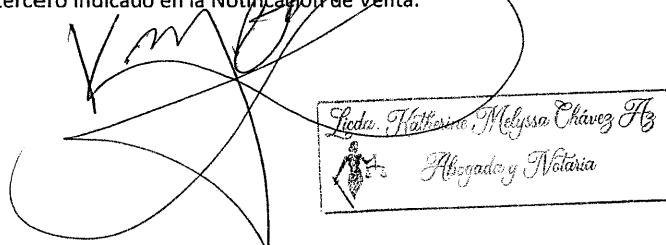
Característica / Clase	Clase A	Clase B	Clase C
Emitida y en circulación	Si	No	Si
Monto máximo por Clase de acciones	US\$10,000.00	US\$50,000,000.00	US\$2,000,000.00
Monto emitido y en circulación previo a la primera colocación de acciones en BVN	US\$10,000.00	US\$0.00	US\$1,179,000.00
Monto esperado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

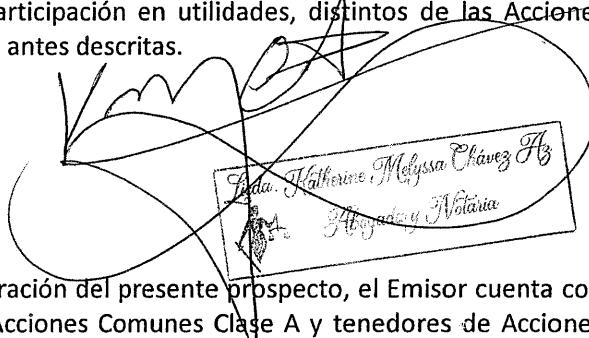
Todas las Acciones Comunes Clase C, sin importar a la serie a la que pertenezcan, tienen la misma preferencia para la distribución de dividendos o cualquier otra distribución que realice la Sociedad, las que se pagarán *pari passu* entre todos los tenedores de Acciones Comunes Clase B y de Acciones Comunes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

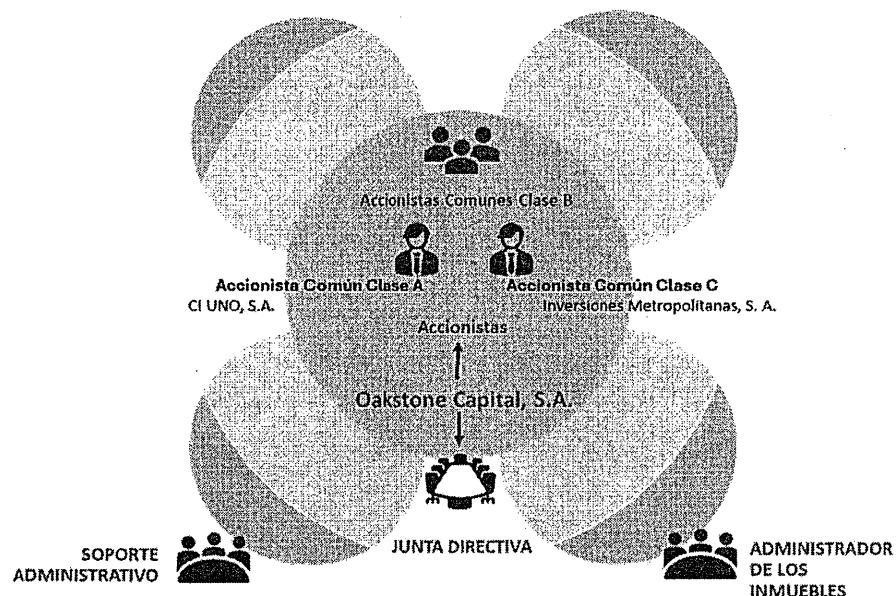
Adicionalmente a la conformación de la Junta Directiva antes descrita, el Emisor ha otorgado un mandato general judicial con representación con cláusula especial a favor del señor Javier Alfredo Chacón Cordón y el señor Juan Pablo Rodríguez Lazo, según consta en el testimonio de la escritura

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 m² 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 m² 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



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.

MERCADO DE TRANSACCIONES

CASA DE BOLSA

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 Agente 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

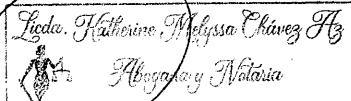
La inversión en Acciones Comunes Clase B con Derecho a Voto Limitado, emitidas por Oakstone Capital, S.A., conlleva ciertos riesgos que deben ser debidamente conocidos y evaluados por el Inversionista antes de tomar la decisión de participar en esta emisión.

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.

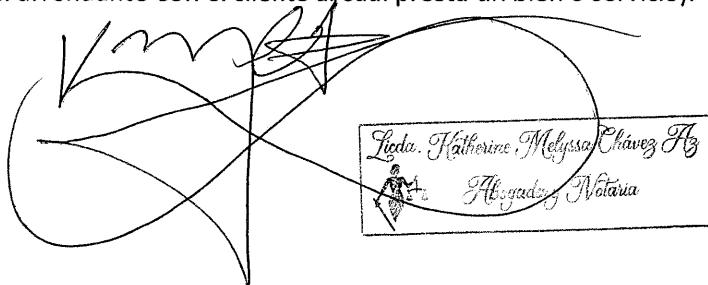
5. Dependencias

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.

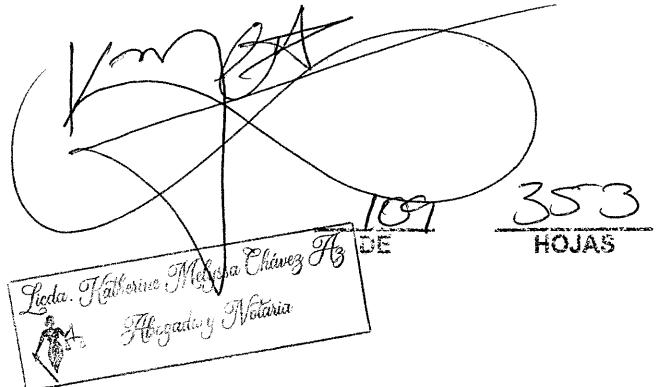
9. Adecuada Selección de Proyectos

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.

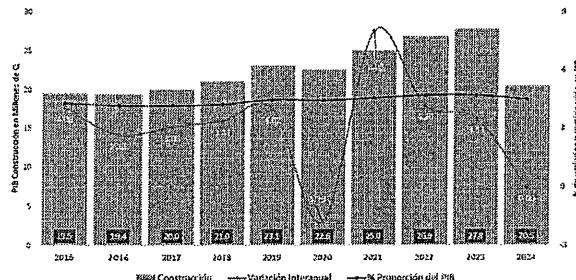
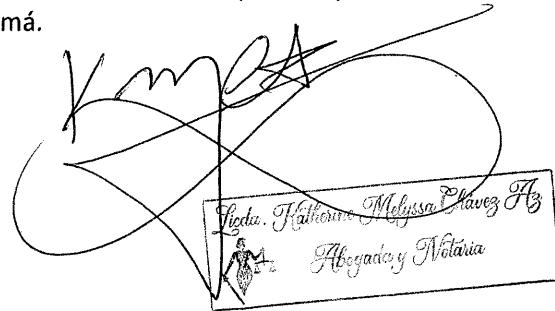
OTROS DATOS

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.

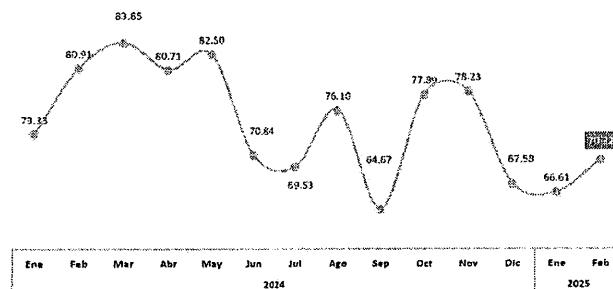
A continuación, se muestra el cálculo del nivel de apalancamiento, con cifras auditadas al 31 de agosto de 2025 y con cifras proyectadas al cierre del año 2025.

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:

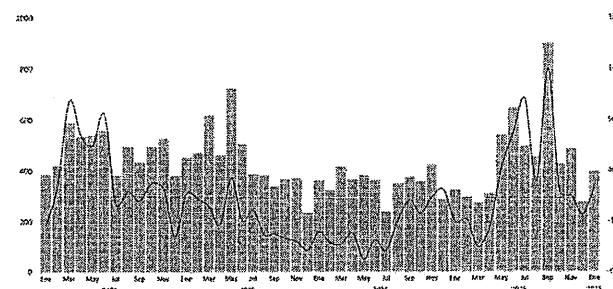
Como se puede observar, este índice presenta un comportamiento cíclico en determinadas temporadas del año. En 2025, comparado con el mismo mes de año 2024, se refleja un decremento de más de 10 puntos en la confianza respecto a las actividades del sector construcción. Por otro lado, se identifica una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



Fuente: Departamento de Análisis de Datos de CGC

Licencias de Construcción Autorizadas:

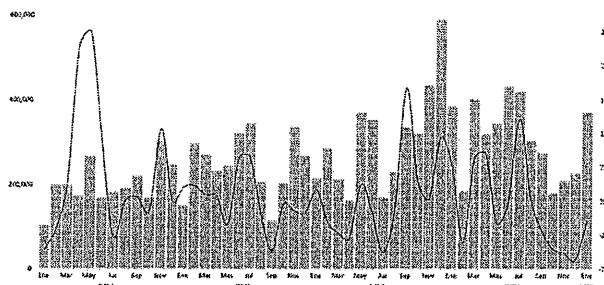
En la última década, las licencias de construcción han mostrado una ligera tendencia a la baja, reflejando cambios tanto en la demanda como en la oferta, especialmente en proyectos habitacionales más complejos y mixtos. Aunque en 2024 los trámites se ralentizaron, enero de 2025 marcó un repunte notable, 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

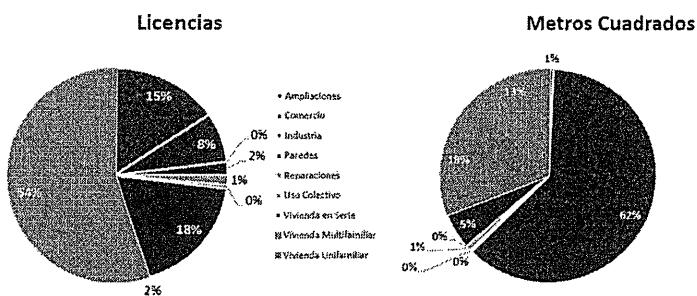
Aunque las licencias de construcción han disminuido, los metros cuadrados autorizados muestran una leve tendencia al alza, reflejando nuevas dinámicas del mercado. En el gráfico inferior, en el eje izquierdo se expresa la cantidad de licencias emitidas por mes y el eje de la derecha expresa la variación 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

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

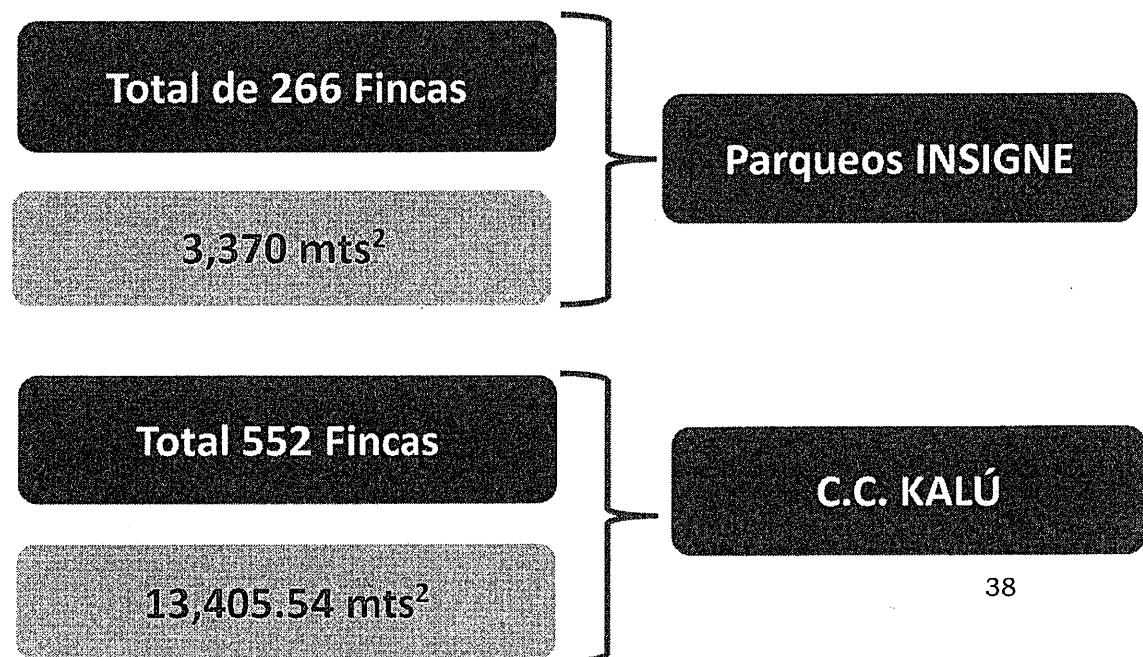
- **Centro Comercial KALÚ:** Recientemente adquirido, destinado a la generación de ingresos a través de alquileres comerciales, parqueos, bodegas y otras actividades relacionadas. Este activo inmobiliario fue adquirido por un saldo total de USD.10,500,000.00 más Impuestos de timbres fiscales.
- **Parqueos 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:

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	i. Estar completamente terminados; ii. Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del propietario;



Parámetro	Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> iii. Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte de la Sociedad; iv. Ser valorados por expertos; v. Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y vi. De origen lícito; vii. Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia a la Sociedad.
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.

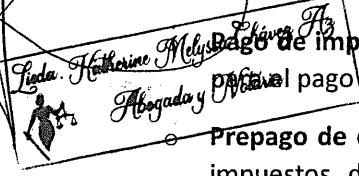
B. Decisión de venta: La decisión de vender un inmueble y su precio deberá ser aprobada por con el voto favorable de la mayoría de los Directores que conforman la Junta Directiva y para que pueda conocerse y someterse a votación dicho asunto se requerirá que en la sesión estén presentes todos Directores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



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	<ul style="list-style-type: none"> i. Estar completamente terminados; ii. Contar con la solvencia de la Administración Tributaria del <p><i>Linda Katherine Melysse Flores Gómez Abogada y Notaria</i></p>

Parámetro	Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> iii. Encontrarse libres de derechos de usufructo, uso o habitación o cualquier otra condición que imposibilite su explotación por parte de la Sociedad; iv. Ser valorados por expertos; v. Encontrarse inscritos a nombre de la persona que transfiere el dominio; y vi. De origen lícito; vii. Encontrarse libres de todo gravamen que pueda afectar su transferencia a la Sociedad.
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.

*Papá, Mamá, Melissa Chávez Az
Leda, Tatiana, María, Sofía*

Paralelo a los próximos cinco años, Oakstone Capital no contempla algún proyecto específico expansión o de desarrollo. 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

KM

Rosa Katherine Melysa Chávez FG
Abogada y Notaria

19

353
HOJAS

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 nominal⁷. 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.

⁷ 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: (...)".

i) Derecho de suscripción preferencial

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

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

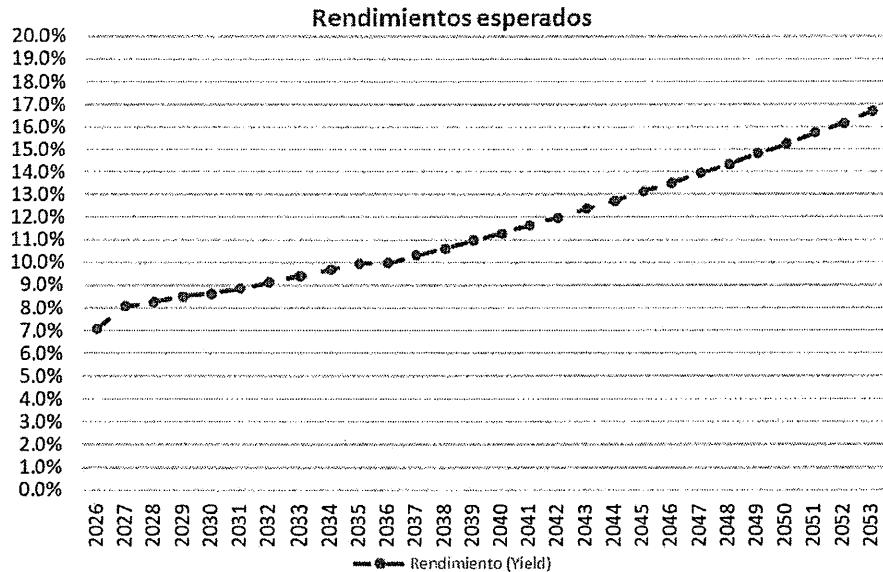
La presente emisión no contiene obligaciones de cumplimiento particulares por parte de los accionistas.

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 (día) de (mes) de 2025. La presente Oferta Pública bursátil quedo inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías bajo la Resolución número XXX con fecha XX de XXXX de XXXX bajo el código XXXXXXXXX.

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 pagaran 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 períodos 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.

II) 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/

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.

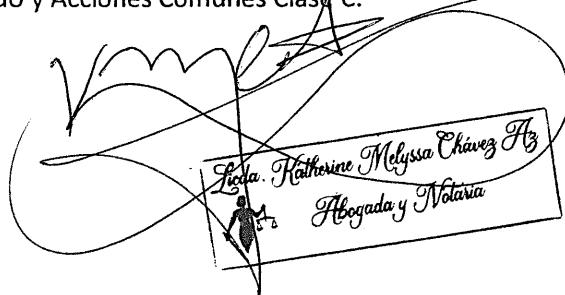
Adicionalmente, el emisor se compromete a atender los requerimientos de información que formulen las autoridades regulatorias y el mercado, conforme a la normativa aplicable.

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:

- 1° El pago de los gastos y honorarios del Fideicomiso.
- 2° El pago de obligaciones tributarias.
- 3° Servicio de la deuda o deudas vigentes en caso hubieren.
- 4° Pagos al administrador de los inmuebles (property manager).
- 5° Pagos al proveedor de servicios de soporte administrativo a la Sociedad.
- 6° 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.
- 7° Constitución de reservas, en caso de ser necesario.
- 8° 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"⁸ 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, 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 (día) del (mes) 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 XX de XXX 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 XX de XXX de 2025, e inscrita ante el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el XX de XX de 2025 bajo el número de resolución RMVM-XXX/XXXX y código XXXXXXXX.

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

⁸ 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 correspondiese, 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:

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

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.”

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 Inversionistas 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 Suscripción⁹**, 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

⁹ 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.

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 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

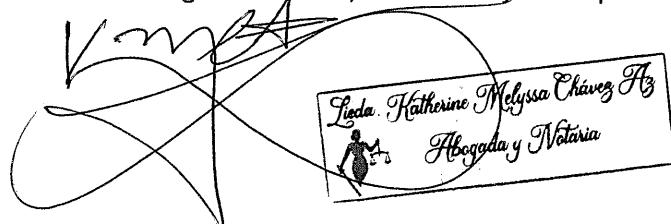
Oakstone Capital, S.A. es una entidad que se constituyó el 03 de abril de 2025 en la República de Panamá con el propósito de capitalizarse, por medio de la emisión de Acciones Comunes clase B con Voto Limitado para poder realizar adquisiciones de Activos inmobiliarios, establecidos dentro del territorio 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.rmvnm.gob.gt/



www.bvlnsa.com.gt/

MERCADO DE TRANSACCIONES CASA DE BOLSA

www.corporacionbi.com/gt/mt/

A handwritten signature is overlaid on a rectangular notary stamp. The stamp contains the text "Licda. Katherine Mellyssa Chávez Flores" and "Abogada y Notaria". There is also a small logo or seal at the bottom left of the stamp.

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 Leonowens Escobar
Presidente y Representante Legal
Oakstone Capital, S.A.

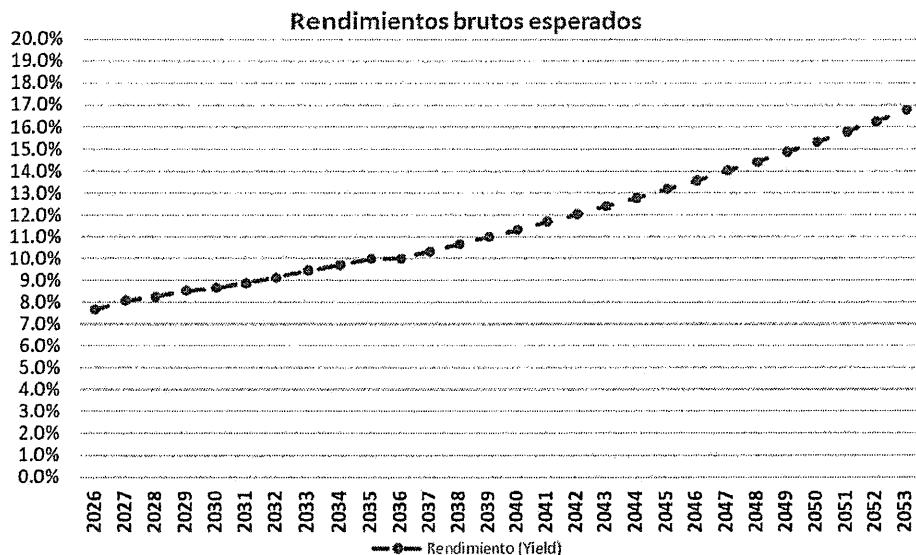
Anexos

Anexo 1:

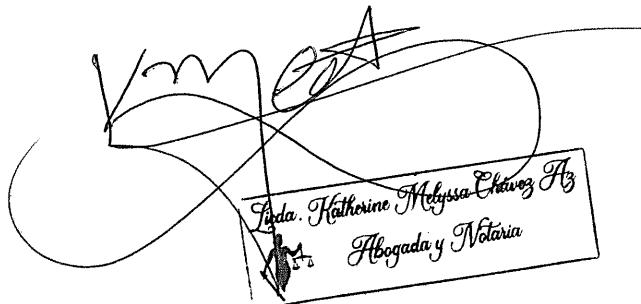
PARQUEOS INSIGNE		
DESCRIPCIÓN	FINCAS	MTS2
PLANTA BAJA Y LOBBY	51	647.5
SÓTANO 1	53	672.5
SÓTANO2	53	672.5
SÓTANO 3	54	680
SÓTANO4	55	697.5
TOTAL PARQUEOS INSIGNE	266	3370

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
TOTAL C.C. KALÚ	421	11768.04

Anexo 2:

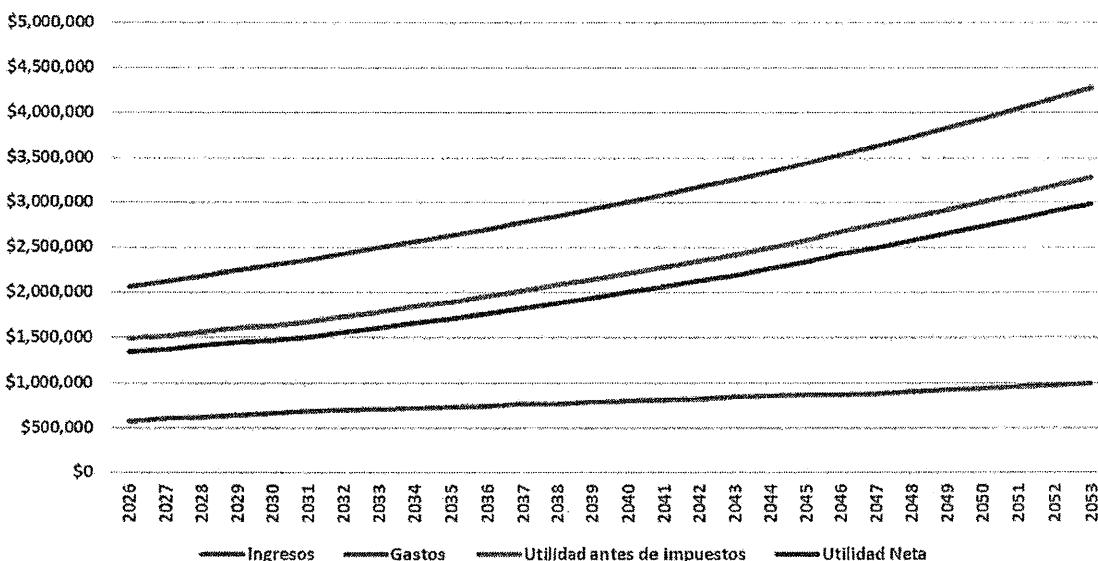


Los rendimientos brutos esperados por parte de Oakstone Capital, S.A. son calculados con la utilidad neta, de conformidad con el anexo 4.



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
INGRESOS											
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
TOTAL DE INGRESOS	\$504,580	\$2,065,240	\$2,120,951	\$2,178,219	\$2,237,088	\$2,297,605	\$2,359,816	\$2,423,771	\$2,489,520	\$2,557,113	\$2,626,603
GASTOS											
Gastos de Administración y Ventas Kalú	(\$73,015)	(\$287,107)	(\$303,190)	(\$309,413)	(\$315,860)	(\$322,473)	(\$329,261)	(\$336,239)	(\$343,410)	(\$350,781)	(\$358,358)
Gastos de Administración INSIGNE	(\$32,479)	(\$131,823)	(\$133,776)	(\$135,777)	(\$137,850)	(\$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	(\$145,036)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
TOTAL DE EGRESOS	(\$279,419)	(\$551,930)	(\$589,508)	(\$594,582)	(\$616,302)	(\$645,563)	(\$668,534)	(\$674,782)	(\$691,343)	(\$698,225)	(\$715,437)
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	(\$95,821)	(\$144,567)	(\$148,467)	(\$152,475)	(\$156,596)	(\$160,832)	(\$165,187)	(\$169,664)	(\$174,266)	(\$178,998)	(\$183,862)
Utilidad neta	\$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

Anexo 5: Balance general

Año	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Balance General											
Activo											
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	\$151,103	\$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
TOTAL ACTIVO	\$17,506,013	\$17,584,044	\$17,585,329	\$17,602,606	\$17,609,611	\$17,621,715	\$17,629,306	\$17,648,569	\$17,658,236	\$17,678,320	\$17,698,171
Passivo											
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
TOTAL PASIVO	\$136,172	\$63,600	\$65,457	\$67,370	\$69,339	\$71,368	\$73,457	\$75,609	\$77,826	\$80,109	\$82,460
Patrimonio											
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	\$189,341	\$359,943	\$399,372	\$354,737	\$359,771	\$369,847	\$375,349	\$392,460	\$399,911	\$417,712	\$495,211
TOTAL PATRIMONIO	\$17,369,641	\$17,520,443	\$17,549,872	\$17,535,237	\$17,540,271	\$17,550,347	\$17,555,849	\$17,572,960	\$17,580,411	\$17,598,212	\$17,615,711
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$17,506,013	\$17,584,044	\$17,585,329	\$17,602,606	\$17,609,611	\$17,621,715	\$17,629,306	\$17,648,569	\$17,658,236	\$17,678,320	\$17,698,171

Anexo 6: Flujo de efectivo

Año	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Estado de Flujos de Efectivo (método indirecto)											
Utilidad neta del ejercicio	\$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
Efectivo en Actividades de Operación	(\$89,145)	\$1,477,769	\$1,568,606	\$1,482,862	\$1,466,160	\$1,493,288	\$1,528,185	\$1,581,477	\$1,626,127	\$1,682,173	\$1,729,656
Cambio en CAPEX	(\$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
Cambio en Otros Activos	(\$509,986)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Efectivo en Actividades de Inversión	(\$16,882,877)	(\$34,297)	(\$35,201)	(\$36,130)	(\$37,084)	(\$53,154)	(\$54,547)	(\$55,978)	(\$57,448)	(\$58,959)	(\$60,511)
Capital social Clase A	\$10,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Capital social Clase B	\$17,170,000	\$500	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Distribución de utilidades	\$0	(\$1,218,641)	(\$1,383,547)	(\$1,415,797)	(\$1,459,155)	(\$1,481,134)	(\$1,520,593)	(\$1,562,215)	(\$1,616,459)	(\$1,662,089)	(\$1,709,805)
Efectivo en Actividades Financieras	\$17,180,000	(\$1,218,141)	(\$1,383,547)	(\$1,415,797)	(\$1,459,155)	(\$1,481,134)	(\$1,520,593)	(\$1,562,215)	(\$1,616,459)	(\$1,662,089)	(\$1,709,805)
Variación en efectivo	\$207,978	\$225,331	\$149,858	\$80,935	(\$80,080)	(\$41,049)	(\$45,955)	(\$36,716)	(\$47,781)	(\$38,875)	(\$40,661)
Efectivo al inicio	\$0	\$207,978	\$433,309	\$583,167	\$614,101	\$584,021	\$542,972	\$546,017	\$459,301	\$411,520	\$372,645
Efectivo al final	\$207,978	\$433,309	\$583,167	\$614,101	\$584,021	\$542,972	\$496,017	\$459,301	\$411,520	\$372,645	\$331,984



 Lcda. Katherine Melissa Chávez Pérez
 Abogada y Notaria

Anexo 7:

OAKSTONE CAPITAL, S.A. INDICADORES FINANCIEROS PROYECTADOS

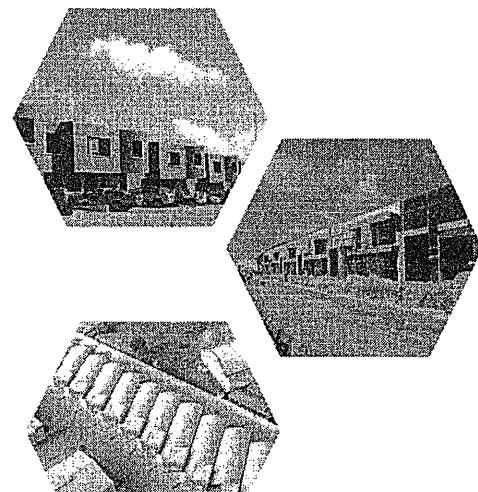
	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P
Rentabilidad					
ROAE	2.6%	7.9%	7.9%	8.2%	8.4%
ROAA	2.6%	7.8%	7.9%	8.2%	8.4%
Utilidad de operación / Ingresos	78.2%	73.8%	72.7%	73.1%	72.9%
Utilidad neta / Ingresos	53.9%	66.8%	65.7%	66.1%	65.9%
Costo financiero promedio	-	-	-	-	-
Gastos de operación / Utilidad bruta	21.8%	26.2%	27.3%	26.9%	27.1%
Rentabilidad del activo fijo promedio	2.8%	8.4%	8.5%	8.8%	9.0%
Líquidez					
Activo corriente / Pasivo corriente	11.3	10.6	9.9	9.2	8.6
Líquidez 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
EBITDA y flujos del periodo					
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	\$ 1,386,627	\$ 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 (periodo)	\$ 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%
Coberturas de gasto financiero del periodo					
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	-	-	-	-
Coberturas de servicio de deuda (doce meses)					
EBITDA / (Intereses + PCLP + Deuda bancaria corto plazo)	4.5	-	-	-	-
EBITDA / (Deuda bancaria CP + PCLP + Deuda bancaria L)	-	-	-	-	-
Estructura financiera					
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)
Gestión administrativa					
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)	-	-	-	-	-
Descalce	-	-	-	-	-

Anexo 8

PROYECTOS DESARROLLADOS POR CALIDAD INMOBILIARIA



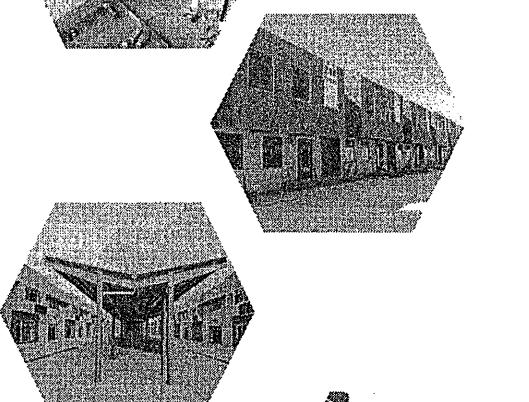
DISTRIBODEGAS
Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 13 Bodegas Desarrolladas



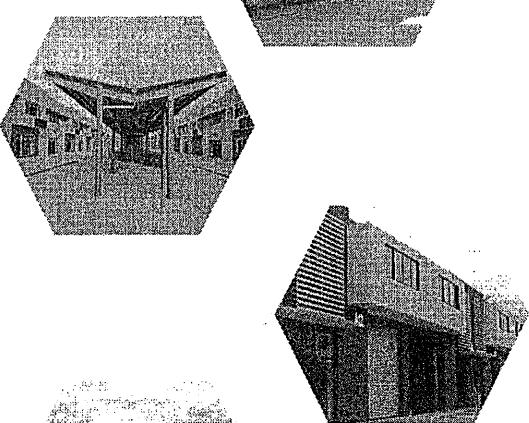
DISTRIBODEGAS 2
Desarrollo inmobiliario en El Salvador
que cuenta con 52 Bodegas Desarrolladas



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



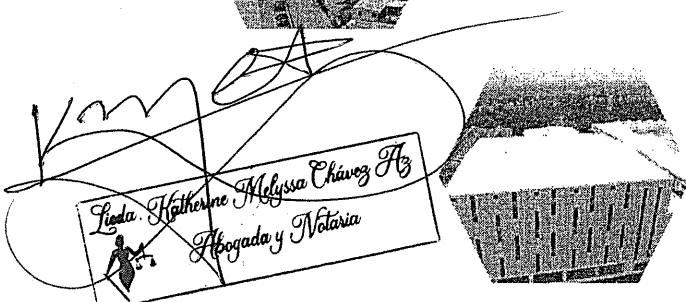
DISTRIBODEGAS 6
Fase 1
Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 37 Bodegas Desarrolladas



DISTRIBODEGAS 6
Fase 2
Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 27 Bodegas Desarrolladas



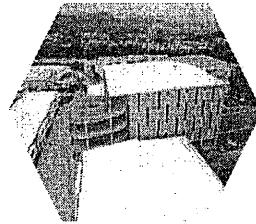
DISTRICENTRO
Fase 1
Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 40 Bodegas Desarrolladas



DISTRICENTRO

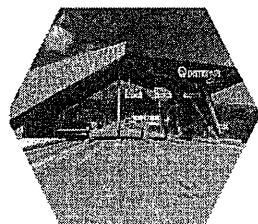
Fase 2

Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 32 Bodegas Desarrolladas



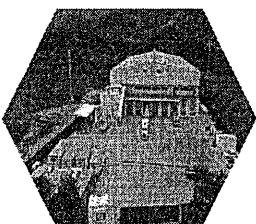
DISTRIPARK

Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 33 Bodegas Desarrolladas



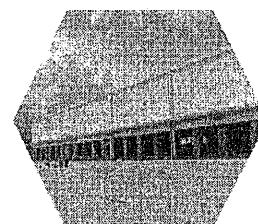
BTS DIANA ZACAPA

Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 61 Bodegas Desarrolladas



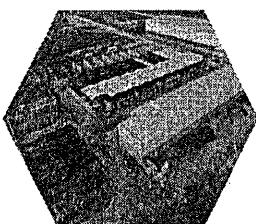
BTS DIANA APOPA

Desarrollo inmobiliario en El Salvador
que cuenta con 61 Bodegas Desarrolladas

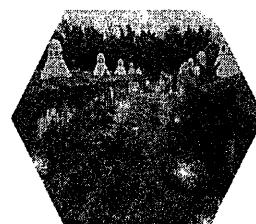


DISTRIPARK

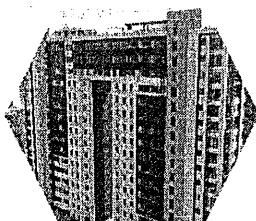
Desarrollo inmobiliario en El Salvador
que cuenta con 61 Bodegas Desarrolladas



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

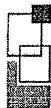
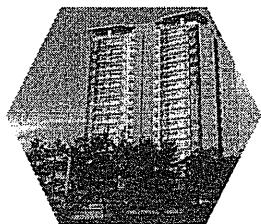


Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 125 apartamento desarrollados



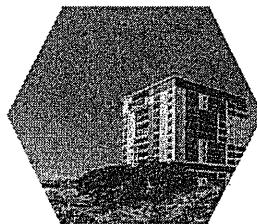
Torre 360°

Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 70 apartamento desarrollados



URBANA

Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 78 apartamento desarrollados



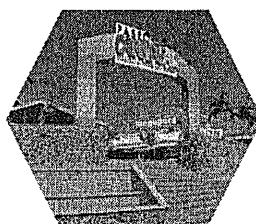
Altos de la Casa Bella

Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 14 unidades desarrolladas



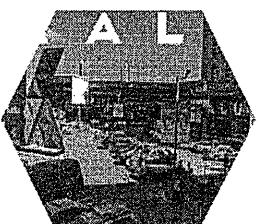
PASEO CARNIVAL

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



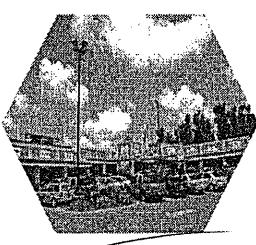
Desarrollo inmobiliario en Guatemala

que cuenta con 40 Centro de espacio comercial desarrollados



Desarrollo inmobiliario en Guatemala

que cuenta con 21 Centro de espacio comercial desarrollados



*Kathleen Melyssa Chávez HZ
Abogada y Notaria*

DOMANI

Desarrollo inmobiliario en Guatemala

AVANTE

Desarrollo inmobiliario en El Salvador



Desarrollo inmobiliario en Guatemala

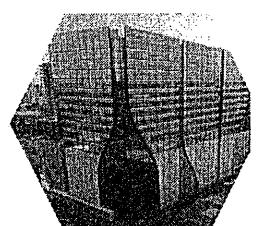
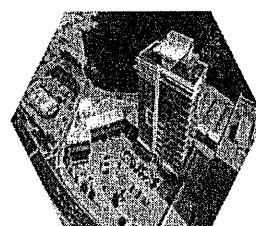
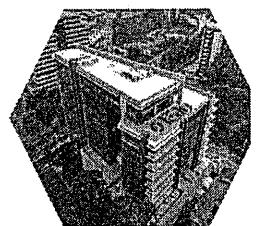
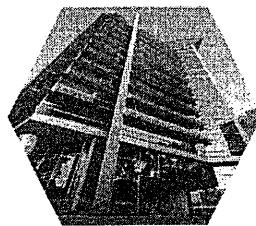
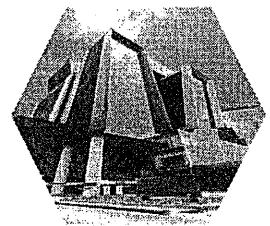


Desarrollo inmobiliario en El Salvador

HUMANA

CENTRO MÉJICO INTEGRAL

Desarrollo inmobiliario en El Salvador

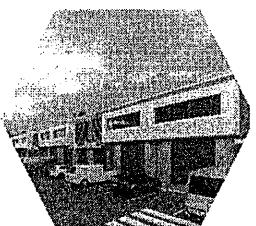
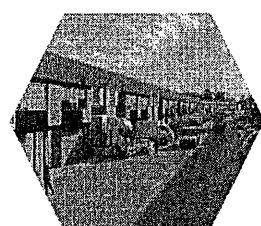


Por otro lado, Calidad Inmobiliaria dentro de su proyecto en el corto plazo está desarrollando:

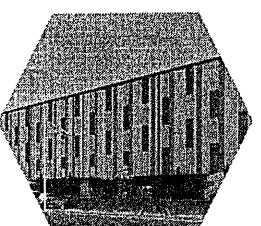
PROYECTOS EN FASE DE DESARROLLO POR CALIDAD INMOBILIARIA



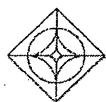
Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 49 Bodegas desarrolladas



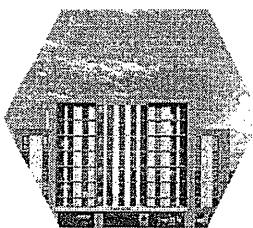
Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 60 Bodegas desarrolladas



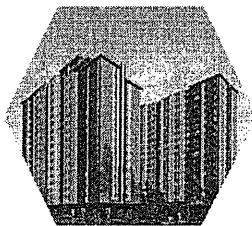
Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 72 Bodegas desarrolladas



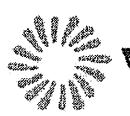
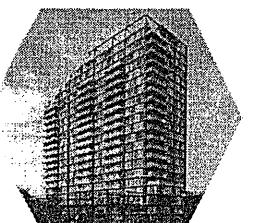
VILLA ISABEL
Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 124 apartamentos desarrolladas



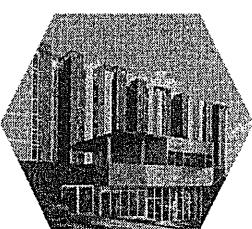
ALIRA 7
Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 372 apartamentos desarrolladas



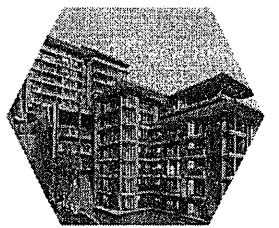
ERA 10
Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 187 apartamentos desarrolladas



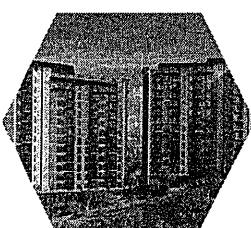
vivea21
Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 297 apartamentos desarrolladas



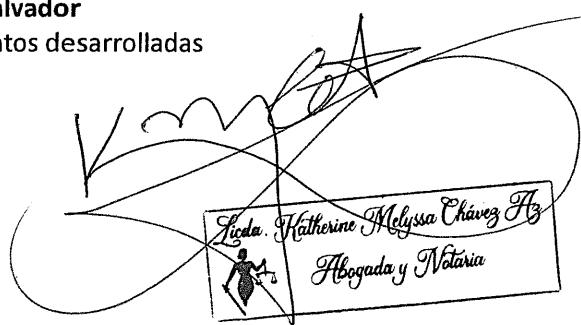
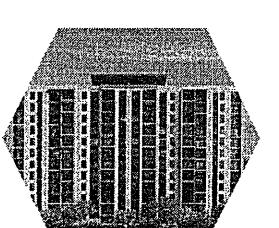
B
Desarrollo inmobiliario en Guatemala
que cuenta con 165 apartamentos desarrolladas



VALTO
IGNIS
Desarrollo inmobiliario en El Salvador
que cuenta con 210 apartamentos desarrolladas



TORRES
FLORELI
Desarrollo inmobiliario en El Salvador
que cuenta con 426 apartamentos desarrolladas





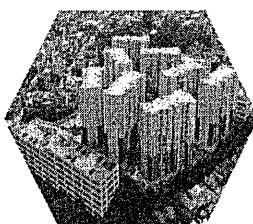
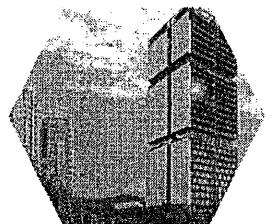
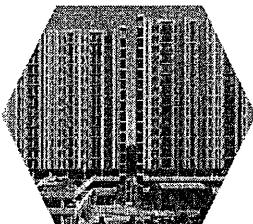
Renacer
CONDOMINIO

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



ARELA

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



LAVARREDA

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