



IDC valores



GRUPO
CAYALÁ

EMISIÓN CIUDAD COMERCIAL, S.A. BONOS CORPORATIVOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD

US\$50,000,000.00

MERCADO PRIMARIO Y SECUNDARIO



PCS | PACIFIC
CORPORATE
SUSTAINABILITY

LOS VALORES DE LA PRESENTE EMISIÓN CUENTAN CON UN INFORME DE SEGUNDA OPINIÓN DE VINCULACIÓN A LA SOSTENIBILIDAD CONFORME A LOS PRINCIPIOS DE ICMA EMITIDOS EN JUNIO 2020.



CIUDAD COMERCIAL, S.A.

Boulevard Rafael Landívar 10-05, Distrito Moda Edificio I nivel 2 Ciudad Cayalá, zona 16
Guatemala.

Teléfono: 2493-9393

Página Web: <https://www.cayala.com/>

hgalicia@cayala.com

Oferta Pública

"Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad Cayalá Dólares 1"

US\$50,000,000.00

I. PORTADA

A. INFORMACIÓN SUMARIA SOBRE EL EMISOR

Nombre de la Sociedad

Ciudad Comercial, S.A. (en adelante referida también como Ciudad Comercial, CICOMSA, el Emisor, la Compañía o la Sociedad) es una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Guatemala el 11 de septiembre del año 2007.

Fecha de inscripción

El 30 de octubre de 2007 se inscribió definitivamente a la entidad Ciudad Comercial, S.A., en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala bajo el No. 73914, Folio 572, del Libro 167 Electrónico de Sociedades Mercantiles.

Actividad Principal

Su actividad principal consiste en la construcción, urbanización y arrendamiento de áreas comerciales.

Breve historia del Emisor

Ciudad Comercial, S.A. forma parte de Grupo Cayalá (en adelante también podrá ser referido como el Grupo); un grupo reconocido en el desarrollo de comunidades integrales con base a entornos sostenibles e innovadores aptos para la recreación. El Grupo inició con su primer proyecto inmobiliario; Jacarandas de Cayalá en el año 1983, con el plan de seguir desarrollando proyectos inmobiliarios dentro de la Ciudad de Guatemala. El Grupo cuenta con tres líneas de negocio: inmobiliario, servicios a la ciudad y comercial. La organización cuenta también con cuatro objetivos estratégicos los cuales buscan promover la innovación, incrementar la rentabilidad y promover el crecimiento de una cultura de servicio al cliente.

Junto con la asesoría de un arquitecto urbanista reconocido a nivel mundial, en el 2003 se inició con la idea de un plan maestro que se enfoca en cambiar la forma de vivir en la Ciudad de Guatemala; considerando que uno de los objetivos más relevantes es innovar en el desarrollo y urbanización de proyectos inmobiliarios del país y ser referencia internacional en el desarrollo urbano, consciente con el medio ambiente. El plan se presenta con el objeto de crear una ciudad inmobiliaria que incentive y cree espacios idóneos de usos mixtos que permitan fortalecer los lazos de la comunidad guatemalteca y dejar un legado icónico para la Ciudad de Guatemala.

A lo largo de los años, el Grupo ha logrado posicionarse con un alto nombre reputacional tanto a nivel nacional como regional, siendo reconocidos como Ciudad Cayalá, (en adelante también referido como Cayalá o el Proyecto). Cayalá es un grupo inmobiliario que cuenta con más de 40 proyectos exitosos y un área total superior a los 679,458.25 metros cuadrados construidos y en proceso de construcción. Es la primera ciudad en la región que administra más de 241,006 metros cuadrados de locales comerciales, *stand alone*, quioscos, bodegas, oficinas y apartamentos en renta. El Proyecto cuenta con 14 premios y reconocimientos a nivel internacional por su diseño urbanista, gestión humana, diseño y gestión ambiental, amenidades, turismo, y administración de proyectos.

Por su parte, la Compañía, es una sociedad que fue fundada en el 2007, con el fin de dedicarse al desarrollo urbanístico de Paseo Cayalá, este proyecto consta de dos fases, la primera fue inaugurada junto con el área comercial de Cardales de Cayalá en el 2011; ambos proyectos se conocen como el corazón de Ciudad Cayalá. En el año 2017, se inaugura el área de Distrito Moda, el cual integra oficinas venta y arrendamiento y también más de 4,000 metros cuadrados de marcas prestigiosas.

A finales del año 2022, la Compañía se fusiona y absorbe con carácter totalitario a cuatro entidades relacionadas con el propósito de unificar la línea de negocio para el Grupo Cayalá, creando Ciudad Comercial, S.A. Tras la fusión, el Emisor se encarga de proveer al Grupo los servicios comerciales de restaurantes, *stand alone*, quioscos, tiendas recreacionales y de comercio; servicios de arrendamientos a comercios y/o empresas; y servicios administrativos de los centros comerciales que gestiona.

El Emisor es propietario de 7 centros comerciales: Distrito Empresarial, Distrito Moda, Paseo Cayalá, Cardales de Cayalá, Décimo de Cayalá, Plaza Nogales y Plaza Cayalá. Estos se encuentran ubicados dentro de Ciudad Cayalá y cada uno se enfoca en brindar una experiencia distinta y enriquecedora, buscando cumplir con la misión del Grupo: crear experiencias enriquecedoras y promover el desarrollo de comunidades pensadas para las personas para generar un impacto positivo en su calidad de vida.

B. CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS CORPORATIVOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD DE ESTA OFERTA PÚBLICA BURSÁTIL

Denominación y clave de cotización

La denominación de los valores ofrecidos es "BONOS CORPORATIVOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD CAYALÁ DÓLARES 1" con clave de cotización "BCVSCAYALA\$1".

Tipo de valor

Los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad (en adelante Bonos Corporativos o Bonos) son valores de deuda estructurados como títulos de crédito atípicos, de conformidad con el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, denominados Bonos Corporativos y estarán vinculados a la sostenibilidad. Los Bonos Corporativos relacionados a esta Oferta Pública bursátil serán representados mediante anotaciones en cuenta y, por lo tanto, se emitirán y registrarán de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, su Reglamento y la normativa interna de Bolsa de Valores Nacional, S.A. y Central de Valores Nacional, S.A. (en adelante también "BVN" y "CVN" respectivamente).

Moneda, cantidad, valor nominal y cupo global

Los títulos valores derivados de la presente Emisión bajo Programa estarán expresados en dólares de Estados Unidos de América. El número de valores será indeterminado. Los Bonos Corporativos que conforman la presente Oferta Pública bursátil tendrán un valor nominal de mil dólares de los Estados Unidos de América (\$1,000.00) cada uno, equivalente a una cantidad o cupo global de hasta cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$50,000,000).

Monto mínimo de inversión y múltiplos de inversión

Para la primera colocación bursátil de cada Bono Corporativo, la cantidad mínima de valores a demandar por postura de demanda en Mercado Primario será de cinco (5) Bonos Corporativos equivalente al monto mínimo de inversión de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$5,000.00). A partir de esta suma se podrá invertir en múltiplos nominales de US\$1,000.00. El Agente de Bolsa a cargo de la colocación no tomará en cuenta las posturas de demanda por cantidades inferiores a las aquí señaladas, salvo que exista autorización previa por parte del Órgano de Administración del Emisor. Las negociaciones subsecuentes realizadas por los inversionistas en Mercado Secundario no tendrán montos mínimos a demandar. A los adquirentes de los Bonos Corporativos se les denominará, de ahora en adelante, en este Prospecto como "Inversionistas".

Tasa de interés

La tasa de interés para cada serie de Bonos Corporativos será la que se determine en cada subasta holandesa que sea convocada por medio de un Aviso de Oferta Pública (AOP). Dicha tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta. Los valores representados por medio de anotaciones en cuenta colocados en subastas posteriores a la formación de la serie

generarán intereses a partir de la fecha en que se haga efectiva la primera adquisición de cualquier Bono Corporativo de la serie de que se trate. El pago de los intereses podrá pactarse, para cada serie o tramo, en forma mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento, según lo establecido en los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOP). La pérdida de la designación de la etiqueta de vinculación a la sostenibilidad ocasionará un incremento de veinticinco puntos básicos (0.25%) en el interés determinado. Dicho incremento se computará y aplicará en beneficio del Inversionista hasta después de realizar el pago del período que esté por vencer y a partir del primer día del período de pago siguiente a la fecha en que se emita la opinión de actualización del tercero independiente; es decir, que no aplicará sobre intereses corridos ni sobre los que correspondan al período de pago dentro del cual se emite la opinión del tercero independiente que confirme la pérdida de la designación o etiqueta.

Condiciones de la Emisión bajo Programa

- i. Legislación: La presente Emisión bajo Programa está regida por la legislación vigente de la República de Guatemala. En caso de suscitarse algún conflicto legal entre el Inversionista y el Emisor, este deberá resolverse bajo la competencia de los tribunales de la Ciudad de Guatemala, bajo la legislación guatemalteca.
- ii. Revolencia durante el plazo de colocación autorizado: Este programa de emisión será revolvente.
- iii. Suscripción: No existe acuerdo de suscripción total ni parcial del programa de emisión con algún Agente de Bolsa.
- iv. Anotaciones en cuenta: Los valores de esta Emisión bajo Programa serán representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores), de acuerdo con lo resuelto por el órgano competente del Emisor.
- v. Forma de circulación de los valores: Los valores de la presente Emisión bajo Programa serán representados mediante anotaciones en cuenta, por lo tanto, quedan sujetos al régimen legal respectivo conforme a la Ley del Mercado de Valores y Mercancías y adicionalmente, por lo establecido en el Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados por medio de Anotaciones en Cuenta de Central de Valores Nacional, S.A., debiendo las adquisiciones y las transmisiones anotarse en el Registro Específico de Anotaciones en Cuenta (REAC) respectivo.

Plazo de colocación de la serie o series y vigencia del programa

Los plazos de colocación de cada una de las series o tramos serán dados a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP), y en ningún caso podrán extenderse más allá de sesenta (60) días de dichos avisos. El plazo de vigencia de la Emisión bajo Programa para la colocación de los Bonos Corporativos en Mercado Primario es de 3 años, contados a partir de la inscripción de la Oferta Pública bursátil en el Sistema de Automatización Registral del Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala. El plazo para la negociación de los valores en Mercado Secundario mediante Oferta Pública bursátil será de diez (10) años, contados a partir de la emisión de la primera serie.

Mecanismos de colocación y asignación

El mecanismo de colocación de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad de la presente Emisión bajo Programa se realizará de acuerdo a lo indicado en el "Normativo de Procedimientos para la Oferta Pública de Valores de Deuda Mediante el Proceso de Adjudicación por el Mecanismo de Subasta Holandesa Bursátil 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 respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

Fecha de autorizaciones y número de inscripción

Esta Emisión bajo Programa quedó autorizada por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con carácter de Totalitaria de Accionistas de Emisor de fecha 05 de septiembre de 2024, en la cual se determinaron cada una de las características de los valores y de la Emisión bajo Programa. El Consejo de Administración de Bolsa de Valores Nacional, S.A. autorizó su inscripción para cotización el 19 de julio de 2024. La presente Oferta Pública bursátil en Mercado Primario y Secundario quedó inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías (en adelante también denominado como RMVM) bajo la resolución número XXX con fecha XX de XXX de XXX bajo el código xxxxxxxxxxxxxxxx.

Firma de auditores

Deloitte Guatemala, S.A., es la actual firma de auditoría externa independiente contratada por Ciudad Comercial, S.A. y quien ha emitido opinión sobre los estados financieros auditados del año 2022 y del año 2023 preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adjuntos al presente Prospecto.

Proyecciones financieras

Se incluyen en la sección de Anexos del presente Prospecto las proyecciones del Emisor.

Calificación de riesgo

Los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad Cayalá Dólares 1 de Ciudad Comercial, S.A. cuentan con una calificación de riesgo de GTAA, perspectiva Estable, otorgada al Programa de Emisión con datos internos al 31 de diciembre de 2023 por Pacific Credit Rating Guatemala, S.A. (PCR Guatemala), calificadora inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías.

Garantías y fondo de reserva de intereses

El Emisor y Sistemas Electrónicos de Contabilidad, S.A. (ver página 44 del prospecto) constituyeron un Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Pago, con la entidad Financiera Industrial, Sociedad Anónima, al cual:

- i. Sistemas Electrónicos de Contabilidad, S.A. aportó el bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad como finca doscientos noventa y nueve (299), folio sesenta y cinco (65), del libro dos mil cuarenta y dos (2042) de Guatemala, conocido comercialmente como "Cardales de Cayalá", el cual garantizará todas las obligaciones derivadas de la presente Emisión, incluyendo el pago de intereses y capital de los Bonos Corporativos.

- Aportación al Fideicomiso que quedó debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.
- ii. La Sociedad aportó las construcciones y/o edificaciones que ha desarrollado sobre el bien inmueble descrito anteriormente, el cual garantizará todas las obligaciones derivadas de la presente Emisión, incluyendo el pago de intereses y capital de los Bonos Corporativos.
 - iii. La Sociedad aportará los flujos consistentes de las rentas, cuotas de mantenimiento, parqueos y cualquier otro ingreso derivados de la explotación comercial de Cardales de Cayalá, suficientes para poder garantizar el pago de los intereses derivados de la presente Emisión bajo Programa; obligándose a mantener en todo momento, mientras dure la Emisión bajo Programa, un ratio de cobertura del valor de los flujos anualizados aportados al Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Pago, de un mínimo de doce por ciento (12%) sobre el valor nominal de los Bonos Corporativos en circulación.
 - iv. La Sociedad entregará al Fiduciario el monto correspondiente a pago de capital (es decir, el valor nominal de los Bonos Corporativos), con por lo menos seis (6) meses de anticipación a la fecha fijada para el pago de capital de dichos valores de deuda.

La Sociedad, a través del Fideicomiso, constituirá un fondo de reserva en el que deposite la cantidad correspondiente a un semestre completo de intereses correspondientes a los valores en circulación, en el contrato de fondo de inversión denominado "Fondo Líquido de Inversión Dólares IDC" (FL\$) administrado por IDC Valores, S.A. e inscrito en el RMVM con el código 010300009, hecho que informará oportunamente a los inversionistas mediante los mecanismos de divulgación de Bolsa de Valores Nacional, S.A.

El Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Pago quedó constituido mediante escritura pública número 167 autorizada en la ciudad de Guatemala el 20 de septiembre de 2024 por la Notario Dorys Mariella Flores Urrutia y fue ampliado mediante escritura pública número 36 autorizada en la ciudad de Guatemala el 12 de noviembre de 2024 por la Notario María Mercedes Valencia Juárez.

Cabe resaltar que, al ser una emisión de valores de deuda, la Sociedad responderá de manera ilimitada con todos los activos y derechos enajenables al momento de exigirse el cumplimiento de las obligaciones que surgen de los Bonos Corporativos y la Emisión bajo Programa.

Opción de pago anticipado de los Bonos Corporativos por parte del Emisor

El Emisor se reserva el derecho de pagar de forma anticipada, total o parcial, los Bonos Corporativos que se encuentren en circulación, según lo establecido por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública (AOP). En dichos casos, el Emisor deberá de notificarlo al Inversionista con por lo menos sesenta (60) días calendario previos a la Fecha del Pago Anticipado (entendiéndose por ésta(s), aquellas en la(s) que el Emisor efectuará el pago anticipado de los Bonos Corporativos a los Inversionistas, lo cual indicará en el aviso que

envíe a los Inversionistas). En la Fecha del Pago Anticipado se realizará el pago del valor nominal de los Bonos Corporativos y el de los intereses generados hasta el momento.

Opción de vencimiento anticipado de los Bonos Corporativos a solicitud del Inversionista

Los Inversionistas titulares de Bonos Corporativos tendrán derecho a solicitar el vencimiento anticipado de los valores y el Emisor la obligación de pagar el valor nominal de éstos, según lo establecido por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública. En dichos casos, el Inversionista deberá de entregar un aviso por escrito a su Agente Consignatario, y este, a su vez, al Agente Administrador, con por lo menos noventa (90) días calendarios previo a la Fecha de Vencimiento Anticipado (entendiéndose por ésta(s), aquellas en la(s) que el Emisor efectuará el pago de los Bonos Corporativos a los Inversionistas por la solicitud del vencimiento anticipado por parte de éstos). El Emisor tomará las resoluciones corporativas necesarias para dar por vencidos los Bonos Corporativos anticipadamente que correspondan y, en la Fecha de Vencimiento Anticipado, pagará al Inversionista el valor nominal de dichos valores, junto con los intereses generados hasta dicha fecha.

Entidad Depositaria

Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria en la cual se realizará el registro y consignación de los valores y la liquidación de los pagos por concepto de capital e intereses, previa recepción de los fondos por parte del Emisor.

Agente de Bolsa estructurador y colocador

Ciudad Comercial, S.A. ha designado a la entidad IDC Valores, S.A. (en adelante referida también como el Agente de Bolsa o Agente Administrador) como agente estructurador, agente colocador y, para el caso de redes de colocación, agente líder a cargo de la Emisión bajo Programa de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad.

Modalidad de colocación

La modalidad de colocación será determinada en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

Fecha de elaboración del Prospecto

El Prospecto fue elaborado el 5 de julio.

Valores Vinculados a la Sostenibilidad

Ciudad Comercial, S.A. está llevando a cabo su primera Oferta Pública bursátil de Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad. La particularidad de esta etiqueta radica en su vinculación a determinadas metas específicas en materia de sostenibilidad como contribuir a la disminución de residuos industriales y comerciales generados en la construcción y operación de edificaciones. El objetivo del Emisor es contribuir desde el sector comercial a disminuir las toneladas de residuos que llegan al vertedero municipal, impulsando la recolección y clasificación de los residuos generados en sus instalaciones, separándolos por materiales reciclables, orgánicos y co-procesables para su reutilización

o envió a un adecuado tratamiento. Esto ha sido posible ya que, en el año 2015, el Grupo creó Cayalá Eco-Social, un programa de responsabilidad ambiental y social que vela por el desarrollo de proyectos sostenibles, liderando iniciativas como el Programa de manejo de residuos sólidos, el reúso de aguas tratadas, reforestación, elaboración de combustible alternativo y reproducción, entre otras.

El Emisor, contrató a Pacific Corporate Sustainability (PCS) para la elaboración de un informe de Segunda Opinión sobre el alineamiento del “Marco de Referencia para la emisión de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de Ciudad Comercial, S.A.” con los cinco Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (AIMC o ICMA, por sus siglas en inglés), el cual se encuentra anexado en el presente Prospecto.

Derechos de los tenedores de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad

Los inversionistas que lleguen a ser adjudicados como titulares de los Bonos Corporativos ofrecidos en la Emisión bajo Programa tendrán, además de los establecidos por la ley, los siguientes derechos: a) A recibir los intereses ofrecidos por el Emisor, según sean determinados en cada subasta holandesa, con la periodicidad indicada en el Aviso de Oferta Pública (AOP) respectivo; b) A recibir el pago del capital al vencimiento del valor o al momento en que se llegase a ejercer algunas de las opciones establecidas por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública (AOP); y C) cualquier otro derecho establecido en este prospecto y/o en el AOP.

C. DECLARACIÓN 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; también declara que no hay omisiones que incidan en la integridad de la información contenida y que la Oferta Pública bursátil no infringe ninguna de las disposiciones, reglamentos o leyes de la República de Guatemala que fueran aplicables. Asimismo, declara que, la emisión descrita en el presente Prospecto corresponde a un bono corporativo emitido por una entidad mercantil cuyo giro es la construcción, urbanización y arrendamiento de áreas comerciales, por lo que no le es aplicable lo regulado por el artículo 608 del Código de Comercio.

Este Prospecto contiene proyecciones financieras preparadas por el Emisor 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 “II. INFORMACIÓN DEL EMISOR” NUMERAL “2. FACTORES DE RIESGO”, DEL PRESENTE PROSPECTO.

LA CALIFICACIÓN DE RIESGO OTORGADA A LA EMISIÓN NO CONSTITUYE UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN Y PUEDE ESTAR SUJETA A ACTUALIZACIONES O MODIFICACIONES EN CUALQUIER MOMENTO, DE CONFORMIDAD CON LAS METODOLOGÍAS DE LA ENTIDAD CALIFICADORA.

La inscripción de los valores que forman parte de esta Oferta Pública en Bolsa de Valores Nacional, S.A. no implica calificación ni responsabilidad alguna por parte de Bolsa de Valores Nacional, S.A. acerca del precio, la bondad o negociabilidad del valor o de la respectiva Emisión bajo Programa, 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 el programa de 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 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 con 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 bajo Programa sí está sujeta a un acuerdo, condicionante o *covenant*, los cuales se describen en la sección "II. INFORMACIÓN DEL EMISOR", numeral "3. Otros Datos", inciso "E. Pactos o Compromisos específicos del Emisor" del presente Prospecto.

EN ESTA OFERTA PÚBLICA NO SE CUENTA CON LA FIGURA DE REPRESENTANTE DE LOS INVERSIONISTAS.

CUALQUIER DECISIÓN DE INVERSIÓN EN LOS BONOS CORPORATIVOS DEBE TOMARSE ÚNICAMENTE SOBRE LA BASE DE LA INFORMACIÓN QUE SE INCLUIRÁ EN CUALQUIER DOCUMENTO DE OFERTA PROPORCIONADO EN RELACIÓN CON LA OFERTA DE DICHOS VALORES. LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBEN TOMAR SUS PROPIAS DECISIONES DE INVERSIÓN.

NOTA: Para efectos de este Prospecto, por Mercado Primario se entiende "la primera colocación de cualquier valor directamente del Emisor" 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.rmvm.gob.gt/>, en el entendido de que ninguna de las páginas de internet anteriores forma parte del Prospecto.



Ciudad Comercial S.A.



IDC valores

Guatemala, 03 de julio de 2014

Señores,

Consejo de Administración
Bolsa de Valores Nacional, S.A.
Guatemala, Ciudad
Presente.

Estimados señores:

Atentamente solicito su autorización para que la emisión bajo programa denominada: "**BOÑOS CORPORATIVOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD CAYALÁ DÓLARES 1**" de la entidad CIUDAD COMERCIAL, S.A., cuyo expediente se adjunta, de conformidad con lo establecido en los artículos 185 y 203 del Reglamento para la Inscripción de Valores, pueda inscribirse para su colocación en Bolsa de Valores Nacional, S.A.

En mi calidad de Gerente Administrativo y Representante Legal de la entidad CIUDAD COMERCIAL, S.A., por este medio declaro que conozco la normativa vigente que regula este tipo de emisiones y asimismo declaro que todo el contenido general de los documentos que conforman el expediente y toda la información presentada en el Prospecto de la emisión "**BOÑOS CORPORATIVOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD CAYALÁ DÓLARES 1**" es verídica y actualizada por lo que asumo la responsabilidad de las declaraciones, información, datos y contenido general del Prospecto. De igual forma, me comprometo a realizar los pagos correspondientes al trámite de solicitud.

Adicionalmente, les manifiesto que todas las actividades de mi representada se encuentran enmarcadas dentro de los parámetros exigidos por las leyes de las jurisdicciones que corresponden y las mismas son íntegras y transparentes.

Cualquier información adicional, gustosamente será proporcionada por Ciudad Comercial, S.A.

Atentamente,

F

Arq. Julio Gustavo García Piedrasanta
Gerente Administrativo y Representante Legal
Ciudad Comercial, S.A.

II. INFORMACIÓN DEL EMISOR

1. Identificación específica

A. Nombre de la Sociedad

El nombre o denominación social del Emisor de los valores ofrecidos es Ciudad Comercial, S.A.

B. Domicilio Legal

Boulevard Rafael Landívar 10-05, Distrito Moda Edificio I nivel 2 Ciudad Cayalá, zona 16 Guatemala.

C. Fecha y datos de inscripción, breve historia, actividades principales, servicios o productos prestados

i. Fecha y datos de inscripción en el Registro Mercantil

El 30 de octubre de 2007 se inscribió definitivamente a la entidad Ciudad Comercial, S.A., en el Registro Mercantil General de la República de Guatemala bajo el No. 73914, Folio 572, del Libro 167 Electrónico de Sociedades Mercantiles.

La escritura constitutiva de CICOMSA fue modificada o ampliada en cinco (5) ocasiones: el 22 de diciembre de 2011 por cambio del nombre comercial, el 13 de diciembre de 2013 por aumento del capital autorizado, el 24 de agosto de 2015, en virtud de una fusión por absorción, el 12 de septiembre del año 2022, por cambio de razón social, el 1 de diciembre de 2022, en virtud de la fusión por absorción de otras Sociedades.

ii. Breve Historia

Ciudad Cayalá, es una organización líder en el desarrollo de comunidades integrales con base en entornos sostenibles e innovadores. El Proyecto fue fundado en 1983 con la visión de construir una ciudad urbanista, consciente del medio ambiente. En el 2003 se inició con la construcción del Proyecto y el plan maestro, con la visión de "construir una ciudad que lo tenga todo, dónde se pueda disfrutar de la gastronomía, moda, vivienda, comercio, hospitalidad y entretenimiento". El Proyecto cuenta con tres líneas de negocio principales que son pilares consistentes en: inmobiliaria, comercial, y servicios a la ciudad.

Actualmente, Ciudad Cayalá es conocida como la ciudad de más rápido crecimiento en Centro América, estando compuesta por más de 40 proyectos, con un área total de construcción de más de 552,842 metros cuadrados, 1,920 viviendas construidas y 291 locales comerciales. El Grupo Cayalá, ha recibido 14 premios y reconocimientos internacionales en el sector de diseño, gestión humana, diseño ambiental, amenidades, turismo y administración de proyectos.

Por su parte, Ciudad Comercial, S.A. fue constituida bajo las leyes de Guatemala en el 2007, con el nombre Administradora Comercial Paseo Fase I, S.A. En septiembre de 2022, se llevó a cabo una Asamblea de Accionistas mediante la cual se realiza el cambio de denominación social a Ciudad Comercial, S.A., cuya actividad principal consiste en el desarrollo del proyecto urbanístico "Paseo Cayalá", ubicado dentro del Proyecto.

Tras el cambio de razón social, y como parte de la estrategia comercial de Grupo Cayalá, Ciudad Comercial, S.A. absorbe de carácter totalitario a las siguientes entidades relacionadas (en adelante también referidas como las Sociedades):

- o *Desarrolladora Rochelle, S.A.*, sociedad constituida en marzo del 2017, encargada de la administración del proyecto inmobiliario y urbanístico "Distrito Empresarial I", siendo este un complejo que cuenta con el mercado gastronómico "CAYIBEL" y de oficinas que arrenda y vende.
- o *Desarrolladora Solingen, S.A.*, sociedad constituida en octubre del 2007, con el fin de desarrollar proyectos inmobiliarios y urbanísticos, específicamente en la fase de construcción de obra gris y urbanización. Esta sociedad tenía bajo su administración el proyecto inmobiliario y urbanístico "DISTRITO MODA", siendo este un complejo de 7 edificios que cuenta con áreas comerciales y de oficinas las cuales arrenda y vende.
- o *Urbanizadora Paseo, S.A.*, sociedad constituida en el 2007, cuya actividad principal consiste en el desarrollo y administración de áreas comerciales y que cuenta con los inmuebles de Décimo Cayalá y edificios de locales comerciales para renta.
- o *Urbanizadora Cayalá, S.A.*, constituida en el 2004, con el fin de desarrollar y administrar las áreas comerciales del Centro Comercial Cardales de Cayalá. Actualmente, la Sociedad ahora se conforma de 7 centros comerciales, cada uno con su giro operacional, ubicados dentro de Ciudad Cayalá, con el fin de contribuir a la comercialización de este. Los centros comerciales que forman parte de esta Sociedad son: Distrito Empresarial, Distrito Moda, Paseo Cayalá, Cardales de Cayalá, Décimo de Cayalá, Plaza Nogales y Plaza Cayalá.

Al fusionarse, Ciudad Comercial, S.A., se queda con el cargo de gestionar la línea de negocio comercial del Grupo Cayalá; ofreciendo servicios de arrendamiento a comercios y/o empresas, servicios comerciales y servicios administrativos de los 7 distintos centros comerciales que gestiona.

Misión y visión:

- Misión: Ser un equipo que crea experiencias enriquecedoras, desarrollando comunidades pensadas para las personas y así generar un impacto positivo en el mundo.
- Visión: Ser líderes latinoamericanos en el desarrollo de comunidades innovadoras y sostenibles.

iii. Actividades principales

La actividad principal del Emisor es la línea de negocio comercial del Grupo Cayalá. Los principales servicios ofrecidos incluyen:

- Servicios de arrendamiento: El Emisor ofrece espacios en arrendamiento para comercios y empresas como restaurantes, *stand alone*¹, quioscos², tiendas recreacionales y tiendas de comercio
- Servicios Comerciales: Dentro de los servicios comerciales que ofrece el Emisor se encuentran las amenidades y eventos.
- Servicios administrativos: El Emisor cumple con la función de la administración de los centros comerciales.

iv. Productos o servicios ofrecidos

Ciudad Comercial, ofrece servicios de 7 diferentes centros comerciales, ubicados dentro de Ciudad Cayalá. Cada uno de los centros comerciales, como su principal servicio ofrecido, se describe a continuación:

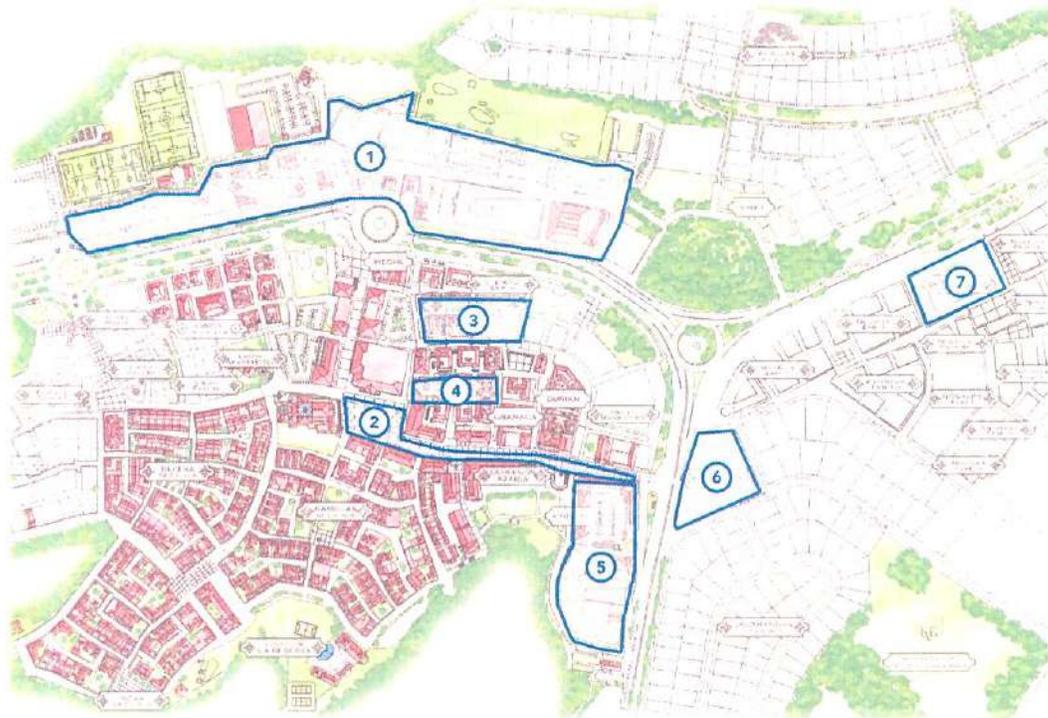
| Centro Comercial | Principal Servicio Ofrecido |
|---|---|
|  | Arrendamiento de oficinas, locales comerciales, oficinas administrativas, <i>loft</i> (vivienda), quioscos, <i>stand alone</i> y bodegas. |
|  | Arrendamiento de oficinas administrativas, locales comerciales y bodegas. |
|  | Arrendamiento de oficinas administrativas, locales comerciales y bodegas. |
|  | Arrendamiento de oficinas, locales comerciales, quioscos y <i>stand alone</i> . |

¹ Son tiendas independientes que no suelen estar conectadas a un centro comercial, sino que se ubican en sitios estratégicos de manera individual y cuentan con estacionamiento propios.

² Los quioscos en la parte comercial son estructuras pequeñas que sirven como puntos de venta para diversos productos o servicios en lugares estratégicos y con alto flujo de personas.

| | |
|---|--|
|  | <p>Arrendamiento de oficinas, locales comerciales, oficinas administrativas, quioscos, <i>stand alone</i> y bodegas.</p> |
|  | <p>Arrendamiento de locales comerciales y <i>stand alone</i>.</p> |
| <p>Plaza Cayalá</p>  | <p>Arrendamientos locales comerciales y <i>stand alone</i>.</p> |

Cada uno de estos centros comerciales son proyectos ubicados aldañamente uno al otro o que colindan con algún proyecto empresarial o inmobiliario del Grupo. A continuación, se muestra un mapa de Ciudad Cayalá, donde se puede ver la ubicación de cada centro comercial que pertenece al Emisor, así como el nombre de la entidad a la que pertenecía.



- | | | | |
|---------------------------------|------------------------------------|---|------------------------------|
| 1. Parque de Cayala (JRP45A) | 3. Distrito Empresarial Rochele | 5. Decim de Cayala (JRP45A) | 7. Plaza Nogales (JRP45A) |
| 2. Paseo Cayala (JRP45A) | 4. Distrito Moda Solinger | 6. Plaza San Martín Plaza Cayala (JRP45A) | |

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

La información financiera presentada corresponde a cifras auditadas para los cierres contables de los años 2021, 2022 y 2023 e interinos a marzo de 2024. Cabe resaltar que en los estados financieros auditados correspondiente al año 2022 se presenta un balance fusionado, en donde se observan los activos, pasivos y patrimonio adquiridos por Ciudad Comercial al completarse la fusión con las Sociedades. Asimismo, en la *nota 1.b* de los estados financieros auditados se puede observar el resultado del ejercicio de dichas Compañías.

Por lo tanto, para el año 2022 y 2023 se presentan los registros financieros considerando el efecto de la fusión, mientras que para el año 2021 se presentan los estados financieros de Administradora Comercial Paseo Fase I, S.A. (hoy Ciudad Comercial) antes de fusionarse.

i. Volumen anual de negocios

En los últimos tres años, Ciudad Comercial, S.A. ha presentado los siguientes ingresos por servicios comerciales y de arrendamiento.

| Volumen anual de negocios | dic-21 | dic-22 | dic-23 |
|---------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Ingresos | Q 82,131,487 | Q 155,717,641 | Q 193,370,637 |

Durante dicho período, los ingresos en concepto de servicios provienen de arrendamientos, mantenimiento, parqueos y otros servicios. Cabe resaltar que los datos presentados correspondientes al año 2021 solamente representan los ingresos de Ciudad Comercial, S.A. antes de fusionarse con las Sociedades. Las cifras presentadas para los años 2022 y 2023 fueron brindadas por el Emisor en los estados financieros auditados a diciembre de 2022 y los estados financieros auditados a diciembre de 2023.

ii. Ganancias Distribuibles

Ciudad Comercial presentó los siguientes resultados netos durante los últimos tres periodos:

| Ganancias distribuibles | dic-21 | dic-22 | dic-23 |
|--------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Utilidad (pérdida) neta ³ | Q 116,843,606 | Q 73,217,195 | Q 215,173,086 |

Como se mencionó anteriormente, Ciudad Comercial recibe sus ingresos por servicios de arrendamientos, mantenimiento, parqueos, entre otros. Los gastos del

³ Es importante resaltar que el cálculo de la utilidad (pérdida) neta contempla el cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, descritas en la *nota 11* de los estados financieros auditados a diciembre 2023. Asimismo, el auditor externo contempla dichas ganancias por cambios en el valor razonable dentro de las utilidades retenidas presentadas en el patrimonio del Emisor, explicado en la *nota 17* de los estados financieros auditados a diciembre de 2023.

Emisor se clasifican en gastos de las ventas y gastos administrativos. Los gastos de administración se componen por gestión administrativa, honorarios, depreciaciones y amortizaciones, gastos no deducibles, impuestos y contribuciones, donaciones, gastos de mantenimiento y estimación de cuentas incobrables. A pesar del desfavorable impacto de la pandemia en la economía, la empresa tuvo una recuperación en cuanto a las ganancias en el año 2021. Para el año 2022, la utilidad neta disminuye considerablemente respecto al año anterior, principalmente por un aumento en gastos administrativos.

Cabe resaltar que las utilidades presentadas a diciembre 2022 y 2023 son representadas mediante un estado de resultados fusionado entre las Sociedades, mientras que las utilidades del año 2021 corresponden a Ciudad Comercial, S.A., antes de fusionarse.

iii. Retorno del capital invertido

El retorno del capital invertido (ROIC⁴) comprende del retorno que es capaz de generar Ciudad Comercial para con sus fuentes de fondeo, ya sean acreedores o accionistas. Este se obtiene de dividir el capital invertido y los ingresos netos operativos después de impuestos (NOPAT). Es importante tomar en cuenta que los datos financieros a diciembre 2022 y 2023 corresponden a Ciudad Comercial y consideran la fusión de las Sociedades, mientras que los datos financieros correspondientes de diciembre 2021 corresponden a Administradora Comercial Paseo Fase I, la denominación anterior de Ciudad Comercial antes de fusionarse con las demás Sociedades.

Se debe de considerar que, para el cálculo del NOPAT⁵, no se toma en cuenta el valor razonable de las propiedades de inversión dado que los ingresos por cambios en el valor razonable no representan un ingreso dinerario para Ciudad Comercial ni son producto de la operación diaria del Emisor, dado que éstas son consecuencia del incremento en el valor de los activos por plusvalía.

| Retorno sobre capital invertido | dic-21 | dic-22 | dic-23 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|
| ROIC | 5.68% | 5.13% | 6.25% |

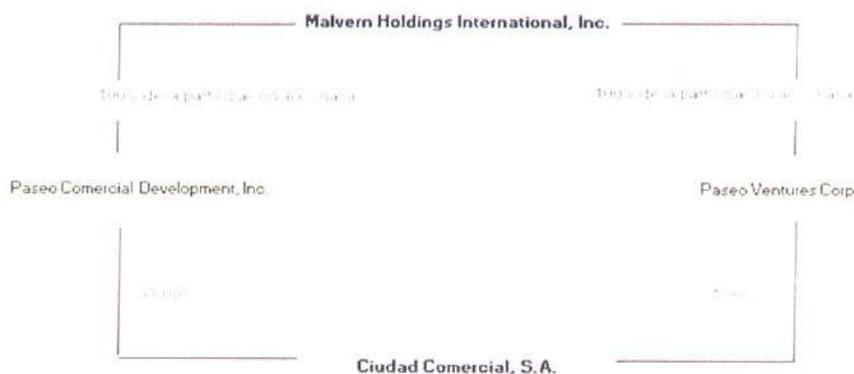
⁴ El Retorno de Capital Invertido (ROIC), se compone del NOPAT sobre el Capital Invertido. Para fines del cálculo de Capital Invertido, se utiliza la deuda neta (siendo esta la porción corriente y no corriente de los préstamos bancarios, menos la cantidad de efectivo) más la diferencia entre el Patrimonio y el Valor Razonable de las Propiedades de inversión.

⁵ Para el cálculo del NOPAT se utiliza siguiente fórmula: (Utilidad Operativa - Ganancia por Valor Razonable) * (1 - la tasa impositiva del 25%).

iv. Ubicación e importancia de los principales establecimientos del Emisor

Las oficinas del Emisor y los centros comerciales de los que es dueño se encuentran ubicados en el Boulevard Rafael Landívar 10-05 Zona 16, Ciudad Cayalá, Ciudad de Guatemala.

E. Descripción del grupo y estructura de control del Emisor



Ciudad Comercial, S.A. es una sociedad guatemalteca que forma parte de Grupo Cayalá (nombre comercial del grupo conformado por Malvern Holdings International, Inc. y sus subsidiarias) y que, a finales del 2022, absorbió a cuatro entidades hermanas, partes del mismo Grupo. CICOMSA es controlada por Paseo Comercial Development, Inc. ya que posee el 99% de participación accionaria de la Sociedad, ejerciendo control directo sobre esta. Por su parte, Malvern Holdings International, Inc. (en adelante, "Malvern") es propietaria del 100% de las acciones de Paseo Comercial Development, Inc. y de Paseo Ventures Corp., accionistas del Emisor, por lo que Malvern ejerce control indirecto y control efectivo sobre Ciudad Comercial.

Cabe resaltar que el Emisor no es controladora de otras sociedades.

Órgano de administración y principales ejecutivos de las entidades controladoras

Los órganos de administración de las entidades controladoras del Emisor, Paseo Comercial Development, Inc., Paseo Ventures Corp. y Malvern Holdings International, Inc. están conformados por una junta directiva integrada por tres (3) miembros, para cada una. Los directores titulares y los cargos que integran su junta directiva de las tres entidades son los siguientes:

| MALVERN HOLDINGS INTERNATIONAL, INC. | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Cargo | Nombre |
| Presidente | Antonio M. Arbulu |
| Vicepresidente y Tesorero | Bernardo Juan Chacin Sucre |
| Secretario | Alejandro Leal Castillo |

| PASEO VENTURES CORP. | |
|----------------------|-----------------------------|
| Cargo | Nombre |
| Presidente | Hector Rafael Leal Valdes |
| Tesorero | Victor Hugo Zamora Anderson |
| Secretario | Luis Rodolfo Martinez Ruano |

| PASEO COMERCIAL DEVELOPMENTS INC. | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Cargo | Nombre |
| Presidente | Hector Rafael Leal Valdes |
| Tesorero | Victor Hugo Zamora Anderson |
| Secretario | Luis Rodolfo Martinez Ruano |

Los recursos por obtenerse mediante la negociación de los valores descritos en el presente Prospecto se destinarán exclusivamente para el financiamiento de actividades de Ciudad Comercial, S.A.

El Emisor responderá de manera ilimitada con los activos y derechos enajenables que posea al exigirse el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los valores descritos en esta Emisión bajo Programa.

Las sociedades controladoras del Emisor no responderán por las obligaciones que el Emisor adquiera en virtud de la Emisión bajo Programa descrita en el presente Prospecto.

F. Litigios

Ciudad Comercial, S.A. no forma parte, como sujeto pasivo o activo, en ningún proceso judicial, administrativo, o arbitral materialmente relevante, ya sea en los tribunales de justicia de la República de Guatemala o frente a la administración pública, que pudiera afectar los derechos de los Inversionistas o que pueda tener una incidencia importante sobre su situación financiera o patrimonial.

G. Numero de accionistas

El número de accionistas de Ciudad Comercial, S.A. es menor a 25.

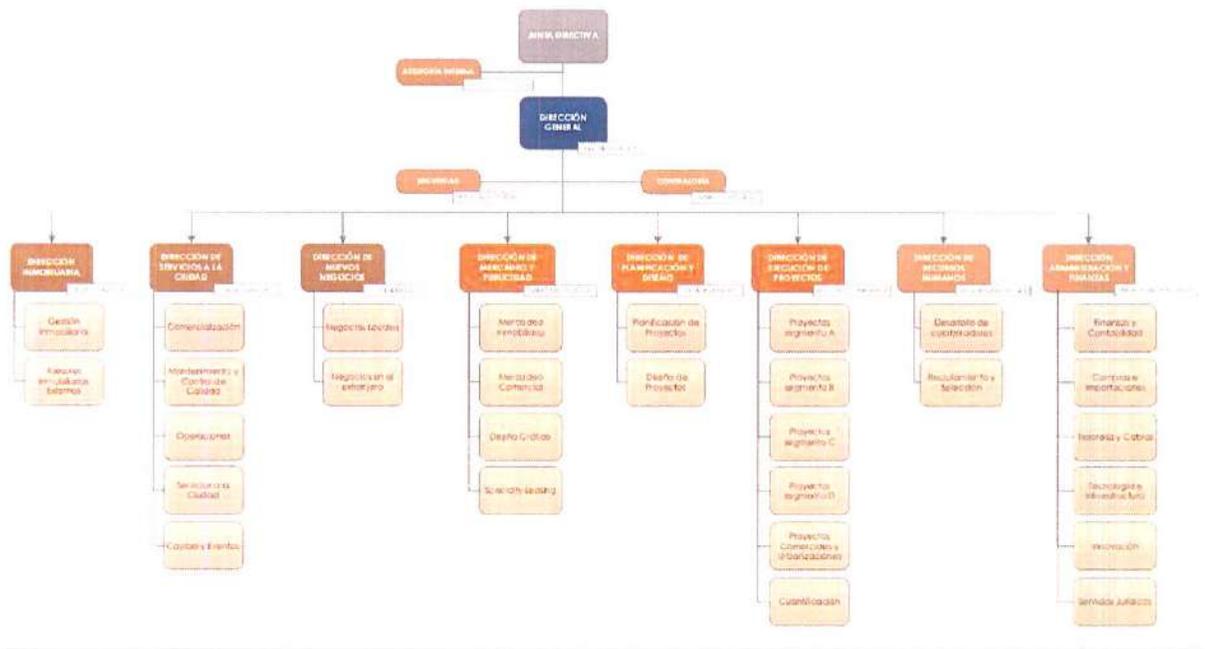
H. Órgano de administración

El órgano de administración del Emisor se encuentra conformado por un administrador único, Hector Rafael Leal Valdés. Adicionalmente el Emisor comparte gerencia con otras empresas de Grupo Cayalá. A continuación, se presenta el cargo de los principales ejecutivos:

Principales ejecutivos

| Nombre | Puesto |
|--------------------------------|--|
| Héctor Leal Valdés | Director General - CEO |
| Aroldo Betancourth Hernández | Director Administrativo y Financiero - CFO |
| Jena Eliza Corzantes Nowell | Dirección Inmobiliaria |
| Julio García Piedrasanta | Dirección Servicios a la Ciudad |
| Victor Zamora Anderson | Dirección de Planificación y Diseño |
| Juan Pablo Caballeros | Dirección de Ejecución de Proyectos |
| Giancarlo Poggio España | Dirección de Mercadeo |
| Marlon Vásquez Luna | Gerente Contraloría |
| Francisco Pineiro Ramos | Gerente Seguridad |
| Francisco Valenzuela | Auditor Interno |
| Mynor Noel Navichoque Oliveros | Dirección de Recursos Humanos |
| Erwin Tenas Hurtado | Gerente de Tecnología e Infraestructura |
| Francisco Cardona Argueta | Gerente de Servicios Jurídicos |
| Ana Lorena Menchú | Gerente Administración y Proyectos |
| Helen Galicia Mazariegos | Gerente Tesorería y Cobros |
| Víctor Hugo Hernández Barco | Gerente de Finanzas y Contabilidad |
| Ena Alejandra González Ruiz | Gerente de Innovación |

Fuente: Grupo Cayalá



I. Personal empleado y relaciones laborales

Durante los últimos cinco años, Ciudad Comercial ha mantenido las siguientes relaciones laborales:

| Detalle | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|
| Asalariados | 0 | 0 | 130 | 191 | 256 |
| Servicios profesionales | 131 | 190 | 65 | 25 | 27 |
| TOTAL | 131 | 190 | 195 | 216 | 283 |

*Cabe resaltar que Ciudad Comercial, S.A. no cuenta con sindicatos.

J. Dividendos distribuidos e intereses pagados por valores emitidos

Ciudad Comercial no cuenta con valores emitidos anteriormente, y, en consecuencia, no existen pagos de intereses por valores emitidos.

Por su parte, Ciudad Comercial, S.A. no ha decretado la distribución de dividendos en los últimos 5 años.

2. Factores de Riesgo

La inversión en Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad de Ciudad Comercial, S.A. involucra ciertos riesgos que se hacen del conocimiento del Inversionista, previo a que tome la decisión de invertir en estos valores. Es responsabilidad del Inversionista conocer y evaluar los riesgos asociados a la inversión en los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad de Ciudad Comercial, S.A.

El Emisor es una entidad que se dedica a la gestión de la línea de negocio comercial de Grupo Cayalá. Este se encarga de brindar servicios de arrendamiento a diferentes restaurantes, stand alone, quioscos, y otras tiendas de comercio, así como también servicios de parqueo, comerciales por eventos, amenidades y administrativos en la República de Guatemala. En consecuencia, el Emisor es propietario de activos y proyectos inmobiliarios los cuales le permiten operar y generar ingresos de estos. Al igual que en cualquier otra institución, las operaciones del Emisor conllevan ciertos riesgos.

El riesgo financiero es la probabilidad de un evento adverso y las consecuencias que esto pueda conllevar. Este riesgo se refiere a la probabilidad de ocurrencia de un evento que tenga consecuencias financieras negativas para una organización. El concepto debe entenderse en sentido amplio, incluyendo la posibilidad que los resultados sean menores de lo esperado. Los factores de riesgo explican aquellas circunstancias que pueden afectar negativamente el pago de intereses y capital de los Bonos Corporativos. La presente emisión contiene factores de riesgo que es importante sean de conocimiento del inversionista.

Se deben identificar y valorar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación, juntamente con el resto de información contenida en el presente Prospecto, antes de tomar una decisión de inversión.

Todo inversionista deberá considerar los riesgos aquí descritos antes de adquirir los Bonos Corporativos del Emisor. Cabe resaltar que los riesgos citados son los más pertinentes a este tipo de inversiones, sin embargo, podrían no ser los únicos existentes.

A. Riesgos inherentes al negocio

Los riesgos inherentes al negocio se refieren a aquellos que se originan como parte de la operación normal de un desarrollador inmobiliario en el mercado de construcción, comercialización y administración de locales comerciales y ventas de comercios en la República de Guatemala. Estos riesgos conllevan la posibilidad de que el Emisor se vea afectado, ya sea de manera operativa, reputacional o financiera, lo cual podría incidir en su capacidad de pago a los inversionistas.

i. Riesgo operativo

Los riesgos operativos son aquellos que tienen un impacto en el giro de negocio de la institución. En caso del Emisor, derivaría de un mal manejo de las operaciones de arrendamiento y el nivel de ocupación en los diferentes centros comerciales, los cuales se encuentran detallados en la sección "II. INFORMACIÓN DEL EMISOR", numeral "1. Identificación específica", inciso "C. Fecha y datos de

inscripción, actividades principales o servicios o productos prestados”, apartado “iv. Productos o servicios ofrecidos”. El nivel de ocupación también podría ser afectado por la calidad del mantenimiento que se realiza en estos centros comerciales. El no llevar un adecuado mantenimiento, puede afectar la calidad de los centros comerciales, y dejar de ser tan atractivos para que las empresas arrenden en dichos centros comerciales. Asimismo, el dejar de ser tan atractivo para el mercado objetivo podría ocasionar una menor afluencia de personas, por lo que sería otro incentivo negativo para que las empresas dejen de arrendar. Esto podría conllevar a una disminución en los ingresos percibidos por parte del Emisor. De ser este el caso, la capacidad de pago del Emisor podría verse afectada.

ii. Riesgo reputacional

El Emisor es una entidad reconocida a nivel nacional e internacional cuya reputación puede verse dañada en caso existan noticias negativas, tanto de Ciudad Comercial como del Grupo Cayalá, debido a sus actividades como administradores y desarrolladores de centros comerciales, así como de otros proyectos inmobiliarios, lo cual podría afectar negativamente provocando una menor afluencia de personas a dichos comercios. Igualmente, podría provocar una menor afluencia de personas a Cardales de Cayalá, el escalamiento de cualquier conflicto social que no sea manejado adecuadamente y cuya conflictividad impacte la reputación y/o el funcionamiento operativo del Emisor (entre otros, conflictos ambientales, conflictos derivados de reclamaciones de comunidades próximas al centro comercial, conflictos relacionados a negocios instalados en los centros comerciales del Emisor o en las proximidades de éstos). Asimismo, la imagen de Ciudad Comercial también podría llegarse a ver afectada en el momento de presentarse cualquier incumplimiento del pago de intereses o capital de los Bonos Corporativos ofrecidos en este Prospecto. Al tratarse de Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad, el Emisor también tiene un compromiso de cumplir con los indicadores de sostenibilidad establecidos en el período de 10 años. En caso no se cumplieren las metas de desempeño establecidas en el marco de sostenibilidad elaborado por el Emisor, se podría llegar a perder el prestigio y confianza que tiene el público y los inversionistas en el Emisor. La pérdida de confianza, y una mala imagen podría llegar a repercutir al Emisor con una disminución en el flujo de personas que visitan los centros comerciales. Es por esto por lo que cualquier daño reputacional podría repercutir en el Emisor con una disminución de flujos financieros y reducir la capacidad de pago de intereses y capital a los inversionistas. Adicionalmente, el precio de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad, podrían tener una disminución en el precio de los valores en el Mercado Secundario, afectando a los inversionistas en caso decidan deshacerse de su posición antes del vencimiento de estos valores.

iii. Riesgo financiero y de liquidez

El riesgo financiero hace referencia a que los flujos generados por Ciudad Comercial, S.A. no sean suficientes para cumplir con el pago de los intereses y el pago de capital de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad aquí

descritos o de cualquier otra obligación que el Emisor haya contraído. Por otra parte, el riesgo de liquidez recae en la necesidad de efectivo inmediato por parte de Cayalá para la administración y comercialización de los locales comerciales dentro del Proyecto. Si existiese un retraso o incumplimiento en la construcción de los centros comerciales, podría representar un riesgo financiero para el Emisor debido a que se le podrían aplicar sanciones por incumplimientos y podrían percibir menor flujo al estimado en sus proyecciones financieras. El riesgo financiero y de liquidez podría limitar la capacidad de pago del Emisor para con sus inversionistas.

iv. Riesgo de mercado y de competencia

Ciudad Comercial, S.A. forma parte del mercado inmobiliario y comercial de la República de Guatemala. La competencia directa del Emisor es cualquier centro comercial dentro del sector de mercado al que se dirige Ciudad Cayalá, con locales comerciales para arrendamiento. El riesgo de mercado y de competencia se refiere a que el Emisor podría ser incapaz de satisfacer a la demanda o que las decisiones tomadas por Ciudad Comercial podrían afectar su participación en el mercado. Adicionalmente, si los usuarios que visitan, residen o consumen en las instalaciones de Ciudad Comercial toman preferencia por otro de los centros comerciales de la competencia, el flujo de ingresos y operación de Ciudad Comercial se vería afectado, generando repercusiones en la capacidad de pago hacia los inversionistas de los valores descritos en este Prospecto.

v. Riesgo de relación con proveedores

Este riesgo recae en las relaciones que el Emisor tenga con los proveedores, específicamente con aquellos que le suministren equipo o materiales para el mantenimiento, la urbanización y la comercialización del sector. Asimismo, el riesgo de relación con proveedores toma en consideración la experiencia de los proveedores que el Emisor contrate para la urbanización de las obras, así como que la garantía ofrecida por estos sea suficiente para cubrir cualquier eventualidad que pudiera ocurrir. Por lo tanto, una mala relación con los proveedores o incumplimientos por parte de estos podrían ocasionar retrasos en las construcciones de las fases del proyecto Ciudad Cayalá, así como desperfectos técnicos para su adecuado funcionamiento; incidiendo negativamente en la reputación y en un incremento de costos del Emisor. Lo anterior podría afectar su capacidad de generación de flujos y, por ende, del pago de intereses y de capital.

vi. Riesgo de relación con comerciantes

Las buenas relaciones que la Compañía mantiene con aquellos grupos corporativos o entidades que arrendan los espacios comerciales dentro de los productos ofrecidos son indispensables para la operación e ingresos de la

Compañía. Una mala relación con los mismos podría ocasionar una pérdida de prestigio o desánimo de los comerciantes a posicionar sus negocios con la Compañía. En este caso, existe un riesgo por fuga de clientes e incapacidad de atraer nuevos comerciantes, lo cual podría afectar la generación de ingresos de Ciudad Comercial.

vii. Riesgo de personal

Dado que el talento humano es un elemento imprescindible para el éxito de cualquier organización, el Emisor podría tener un riesgo en caso no pueda retener al personal idóneo para cumplir con todas las funciones que le permitan operar. Adicionalmente, al emplear personal, Ciudad Comercial se encuentra expuesto a los errores humanos, negligencia, fraude, robo, entre otras situaciones derivadas de la acción o inacción humana. Por lo tanto, la pérdida de personal clave como sus posibles errores podrían tener un efecto negativo en la operatividad de Ciudad Comercial, pudiendo perder cierta ventaja competitiva frente a sus similares y pudiendo afectar su posición financiera, así como disminuir la capacidad para hacer frente a sus obligaciones.

viii. Riesgo tecnológico

El uso inadecuado de sistemas de información y tecnología podrían afectar el desarrollo de las operaciones y servicios del Emisor. Asimismo, fallas o violaciones en los sistemas tecnológicos, incluyendo las resultantes de un ciberataque contra el Emisor o los proveedores de servicios y administradores de programas, podrían interrumpir o afectar negativamente el negocio. Adicionalmente el tema de obsolescencia al no sustituir en el tiempo preciso los sistemas utilizados podrían resultar en costos adicionales que tenga un efecto negativo en los resultados del Emisor. Por lo tanto, las fallas tecnológicas podrían ocasionarle mayores erogaciones a Ciudad Comercial y como consecuencia obtener un menor flujo de caja, repercutiendo en una posible incapacidad para cubrir el pago de intereses y capital.

ix. Riesgo de los proyectos del Emisor

En caso de que a Ciudad Comercial se le presentara una oportunidad de proyecto de inversión para expandir y hacer crecer sus operaciones como el desarrollo de nuevos centros comerciales o ampliar los que ya se encuentran desarrollados, y ésta entidad decidiera llevarlos a cabo, existe un riesgo de que el Emisor sufra pérdidas de estos proyectos, ya sea una pérdida total de la inversión o que el proyecto no genere los rendimientos esperados; lo cual podría perjudicar la posición económica y financiera del Emisor, así como dañar su reputación, las relaciones con los proveedores y su posición competitiva.

x. Riesgo legal

Se refiere al incumplimiento de las leyes, reglamentos y otras regulaciones que afecten el estatus legal del Emisor, incluyendo la posibilidad de que los compromisos contractuales no sean apropiadamente documentados,

provocándole pérdidas financieras. Asimismo, se refiere al riesgo de infracciones por incumplimiento a leyes, reglamentos y acuerdos, reglamentos u ordenanzas municipales de la Municipalidad de Guatemala, la presentación de información, declaración o documentos falsos o fraudulentos, así como por la obstrucción o limitación a la supervisión. Dependiendo de la gravedad de las infracciones, el Emisor podría sufrir sanciones económicas cada vez más relevantes y la pérdida de futuros contratos. Estas infracciones no solo resultarían en gastos significativos para el Emisor, sino que también afectaría materialmente su capacidad para hacer negocios e implementar su estrategia comercial, así como su capacidad para hacer frente a los compromisos adquiridos con los Inversionistas de la presente Oferta Pública bursátil.

xi. Riesgo por reclamos judiciales y extrajudiciales

Ciudad Comercial se encuentra expuesta al riesgo de que cualquier persona con quien hubiere celebrado un contrato pueda hacerle un reclamo (judicial o extrajudicial) por el incumplimiento de sus obligaciones derivadas de dicho contrato. En ese sentido, el Emisor podría estar sujeto al pago de daños y perjuicios, costas procesales y otros gastos relacionados a su defensa dentro de dichos procedimientos que podrían afectar la capacidad financiera del Emisor, y, por ende, el cumplimiento frente a sus proveedores e inversionistas de la presente Oferta Pública bursátil.

xii. Riesgo de derechos de obtención de permisos de construcción

Ciudad Comercial se encuentra sujeta a numerosas situaciones regulatorias, competitivas y políticas. Por lo tanto, es posible que no se obtenga la aprobación regulatoria para el desarrollo de nuevos proyectos y/o la operación de las instalaciones. Asimismo, puede existir un riesgo en lograr obtener las licencias y aprobaciones ambientales y reglamentarias requeridas para poder construir. Cualquier desafío legal puede tener un impacto en los flujos del Emisor, afectando la capacidad de pago del Emisor.

xiii. Riesgo relacionado a pactos y compromisos específicos

Ciudad Comercial, S.A. cuenta con compromisos específicos derivados de sus contratos de crédito con instituciones bancarias. Específicamente, tiene prohibido acordar la disminución de su capital o emitir acciones preferentes, bonos y/o cualquier otro título que represente la creación de obligaciones privilegiadas. En caso se incumplieran estos compromisos, el acreedor del Emisor podrá dar por vencido el plazo del financiamiento vigente a la fecha en que se aprueba la presente emisión y exigir de inmediato el pago del mismo. Se entiende que la presente Emisión bajo Programa tiene la misma prelación de pago que los créditos que el Emisor tiene actualmente con entidades financieras. Cabe resaltar que, para evitar que Ciudad Comercial incurra en alguna de las consecuencias establecidas anteriormente, derivadas del incumplimiento de los compromisos específicos aquí

referidos, se solicitó la anuencia de su principal financista para la autorización de la presente Emisión bajo Programa.

xiv. Riesgo de volatilidad en el tipo de cambio

Este riesgo mide el impacto de una devaluación o apreciación frente a la moneda de referencia, generalmente el dólar estadounidense. El tipo de cambio en Guatemala se ve afectado por la entrada de remesas desde los Estados Unidos de América y las relaciones comerciales con el resto del mundo, que en su mayoría se realizan en dólares de los Estados Unidos de América, así como la intervención del Banco de Guatemala en las operaciones de mercado abierto que realice, según su política vigente. Debido a que Ciudad Comercial sí cuenta con ingresos, costos y gastos en distintas monedas, el Emisor posee exposición a la volatilidad de tipo de cambio; lo cual podría perjudicarlo en sus flujos proyectados al momento de hacer la conversión de las monedas y realizar las posibles pérdidas cambiarias.

B. Riesgos ajenos al negocio

Los factores de riesgo que a continuación se describen obedecen a situaciones externas que pueden darse en el entorno político, económico y social que rodea al Emisor, por lo cual no tiene control directo sobre los mismos. Estos pueden tener un efecto negativo en el valor de transacciones comerciales o financieras realizadas en el país y, en consecuencia, podrían tener un impacto en la continuidad operativa del Emisor. Adicionalmente, estos factores de riesgo también consideran aquellos cambios en el entorno donde se desenvuelve el Emisor, los cuales pudieran afectar su operación, incidiendo directamente en su capacidad de generación de los flujos necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones.

i. Riesgo político

Se considera una variedad de factores políticos relacionados con la estabilidad política y su efectividad que podrían afectar la capacidad y/o compromiso de un país en cumplir con sus obligaciones de deuda. Igualmente, 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 inmobiliario de Guatemala.

ii. Riesgo social y macroeconómico

Este riesgo se refiere a la posibilidad de una recesión económica, el aumento del desempleo, el incremento en el nivel generalizado de los precios, una alta volatilidad en el tipo de cambio o cualquier deterioro de los indicadores macroeconómicos de Guatemala que pudieran afectar a las personas individuales y a cualquier entidad que opera en el país. Adicionalmente, el entorno macroeconómico se encuentra influenciado por la toma de decisiones de los gobernantes y la percepción económica de la sociedad. El deterioro de la

macroeconomía de Guatemala podría afectar a los clientes de Ciudad Comercial ya que podrían estar influenciados a no visitar centros comerciales dada la disminución en la capacidad de pago, ocasionando una menor afluencia de personas; desincentivando el establecimiento de los comercios dentro del centro comercial; influyendo negativamente en los flujos proyectados por el Emisor.

iii. Riesgo relacionado a la Política Monetaria, Cambiaria y Crediticia

La situación macroeconómica del país en el que se desempeña es un factor importante para el desempeño económico de Ciudad Comercial. Las políticas enfocadas a incentivar la inversión, el empleo y la estabilidad de precios contribuyen al crecimiento económico y la competitividad. Por el contrario, la inestabilidad en la aplicación de las políticas generaría una reducción en la actividad económica, en consecuencia, en el nivel de operaciones de las empresas. Las políticas monetarias que apliquen los gobiernos tendrán un impacto directo en los mercados de divisas que pueden afectar los resultados del Emisor. Debido a que la Compañía cuenta con ingresos, costos y gastos en distintas monedas, tanto nacional como internacional, el Emisor posee exposición a la volatilidad de tipo de cambio; lo cual podría repercutir en los resultados financieros al momento de hacer la conversión de las monedas y realizar las pérdidas.

iv. Riesgo relacionado a la Política Fiscal

Los cambios en las normativas fiscales de la legislación en Guatemala podrían impactar negativamente en las proyecciones financieras y contables del Emisor. El incremento en la tasa impositiva podría generar gastos adicionales, los cuales no se encuentran contemplados en las proyecciones financieras. Asimismo, tasas impositivas al alza podría desincentivar la creación de nuevas empresas o incluso el cierre de las ya existentes, ocasionando una reducción en el mercado objetivo de comercios que arrenden en los centros comerciales de Ciudad Comercial. Todo esto podría afectar de manera directa los resultados del Emisor y perder el atractivo para los inversionistas.

v. Riesgos ambientales de catástrofes naturales y sociales

Por su naturaleza, las pérdidas por catástrofes son impredecibles en su número y gravedad. Pueden ser causadas por varios fenómenos meteorológicos severos. La ocurrencia de un desastre natural podría tener un impacto en los activos del Emisor y, por ende, en la operatividad de este. Por lo tanto, el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural, podrían exceder los límites de cobertura de las pólizas de seguros, ocasionando efectos adversos significativos en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos. Debido a que Ciudad Cayalá es un centro comercial abierto, la Sociedad presenta un mayor riesgo de deterioro y/o daño de los locales en comparación a otros centros comerciales.

vi. Riesgo de volatilidad en las tasas de interés

Se refiere a las fluctuaciones de las tasas de interés, tanto en el mercado internacional como el guatemalteco. El incremento de las tasas de interés podría

afectar negativamente los resultados del Emisor, como consecuencia de un mayor pago de intereses a las instituciones financieras con las que sostiene créditos e incrementar el costo. Asimismo, dicha volatilidad también podría afectar a que la percepción de los rendimientos de sus inversiones sea menor, dificultando la inversión en proyectos futuros. Finalmente, un incremento en las tasas de interés podría ocasionar una disminución en el precio de los Bonos Corporativos en circulación, afectando el Mercado Secundario en caso de que los Inversionistas deseen salirse de su posición.

vii. Riesgo proveniente de la legislación y aplicabilidad

Se refiere a la probabilidad de cambios en leyes y regulaciones que tengan un impacto en la actividad del Emisor. Cabe resaltar que, debido a que Ciudad Comercial se encuentra constituida en Guatemala, cualquier conflicto legal que se pudiera dar entre el Inversionista y el Emisor deberá de llevarse a cabo en Guatemala, bajo la legislación guatemalteca. De igual forma, los cambios en las normativas fiscales de la legislación de Guatemala pueden impactar negativamente las proyecciones financieras y contables del Emisor.

viii. Riesgo relacionado al sistema de justicia

Ciudad Comercial es una sociedad inscrita en la República de Guatemala, que inscribe una emisión para Oferta Pública bursátil en ese mismo país. El sistema de justicia de Guatemala es lento y no modernizado, y, por lo tanto, los procesos pueden ser burocráticos e ineficientes durante la resolución de litigios, lo cual representa un riesgo para el Emisor, y para el inversionista en caso de alguna reclamación en contra del Emisor.

C. Riesgos específicos a los valores

Los riesgos específicos de los valores se refieren a los riesgos que tienen los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad descritos en este Prospecto, abarcando desde el precio, los intereses, las garantías, el pago anticipado y todas las variables relacionadas a los valores ofrecidos en esta Oferta Pública bursátil.

i. Riesgos por cambios regulatorios

Se refiere al riesgo derivado de la posibilidad de que existan cambios en la regulación de Guatemala, país en donde se realiza la Oferta Pública bursátil de los Bonos Corporativos. Por lo tanto, cualquier cambio en la regulación del Registro del Mercado de Valores y Mercancías, entidad que regula las emisiones públicas en el país, así como de Bolsa de Valores Nacional, S.A., pudiera impactar negativamente la emisión por falta de cumplimiento, que resulte en la terminación anticipada voluntaria o involuntaria de la emisión.

ii. Riesgo de mercado

Se refiere al riesgo de reducción del precio de los Bonos Corporativos como consecuencia de, entre otras variables externas, un posible aumento de las tasas de interés del mercado. Este riesgo puede suceder en el Mercado Secundario, ya

que la negociación del precio de los Bonos Corporativos depende específicamente del mercado a la fecha de la compra y venta de estos.

iii. Riesgo de liquidez en Mercado Secundario

Los inversionistas se pudieran ver afectados en el caso de que necesiten vender sus Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad y que no exista un Mercado Secundario de valores líquidos, es decir, que no exista una contraparte que esté dispuesta a comprarlas. El valor de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad dependerá de la demanda existente por dichos títulos al momento de ofrecerlos en venta.

iv. Riesgo de opción de pago anticipado de los Bonos Corporativos por parte del Emisor

El Emisor puede establecer en cada Aviso de Oferta Pública (AOP) el pago anticipado de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad emitidos. Por lo tanto, en caso de que el Emisor decida pagar anticipadamente los Bonos Corporativos, el riesgo del inversionista recae en el costo de oportunidad de no poder vender el Bono Corporativo a un valor superior al valor nominal en Mercado Secundario y las ganancias que el inversionista podría dejar de percibir por esta operación, así como cualquier rendimiento esperado que ya no se le pagará una vez deje de ser titular de cada Bono Corporativo pagado.

v. Riesgo relacionado a la ejecución de garantía

Dado que las obligaciones que surgen de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad se encuentran garantizadas mediante un Fideicomiso de Garantía, Administración y Pago, existe un riesgo para el Inversionista que el proceso de subasta notarial para la ejecución de los bienes transmitidos en garantía se prolongue en el tiempo o no hayan posturas que cubran el monto total adeudado a los Inversionistas, lo que supondría un costo de oportunidad para éstos.

vi. Riesgo de no renovación de los contratos de subarrendamiento entre el arrendatario y CICOMSA

Existen dos contratos de subarrendamiento parciales que forman parte del arrendamiento de la finca que se aportó al Fideicomiso, conocida comercialmente como Cardales de Cayalá, los cuales tienen vencimientos anteriores al plazo estipulado para la vigencia de los valores (10 años). Por lo tanto, existe un riesgo de que esos contratos no sean renovados y, por ende, el Emisor deje de percibir esos ingresos dentro de los flujos dinerarios provenientes de dichos subarrendamientos, afectando su capacidad de pago de las obligaciones, específicamente aquellas generadas por los Bonos Corporativos de la presente emisión.

D. Riesgos relacionados a la designación o etiqueta de valores vinculados a la sostenibilidad

Se refieren a los factores de riesgo que tienen los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad detallados en el presente Prospecto, relacionados a la designación o etiqueta de vinculación a la sostenibilidad. Esta designación o etiqueta de vinculación a la sostenibilidad compromete al Emisor para el cumplimiento de ciertos objetivos de sostenibilidad establecidos por la Sociedad. Tanto los indicadores clave de desempeño como toda la información referente a la vinculación a la sostenibilidad de estos valores se encuentra contenida en la sección "II. INFORMACIÓN DEL EMISOR", apartado "4 Vinculación a la Sostenibilidad".

i. Riesgo de incumplimiento de los KPI's

Debido a que los Bonos Corporativos emitidos por Ciudad Comercial cuentan con una designación o etiqueta de valores vinculados a la sostenibilidad, existe un riesgo para los inversionistas de que el Emisor no cumpla con los indicadores clave de desempeño (KPIs, por sus siglas en inglés, *Key Performance Indicators*) establecidos para mantener vigente la designación o etiqueta, medidos a través de las Metas de Desempeño de Sostenibilidad (SPTs, por sus siglas en inglés, *Sustainability Performance Targets*) descritos en el inciso "B. Indicadores Clave de Desempeño (KPI's) y Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPT's)". Asimismo, un incumplimiento podría implicar para algunos inversionistas la venta inmediata de los valores en el Mercado Secundario, como consecuencia de sus políticas de inversión en instrumentos temáticos, pudiendo incurrir en los riesgos asociados a los valores mencionados en el apartado anterior, así como los riesgos de liquidez del Mercado Secundario.

ii. Riesgo de pérdida de la designación o etiqueta

Debido a que los Bonos Corporativos emitidos por Ciudad Comercial cuentan con una designación o etiqueta de vinculación a la sostenibilidad, existe un riesgo para los inversionistas en caso de que Ciudad Comercial pierda dicha designación o etiqueta. Los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad descritos en este Prospecto le brindan a los inversionistas una mayor certeza en la mitigación de riesgos por parte del Emisor como consecuencia de mejores prácticas en los factores ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza), así como los beneficios del enfoque sostenible en sus operaciones; por lo tanto, el perder dicha designación o etiqueta, podría conllevar un incremento en el riesgo del Emisor percibido por los inversionistas, trasladando dichos riesgos a sus valores emitidos. Al percibir valores más riesgosos, cualquier persona interesada en adquirir los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad en Mercado Secundario exigiría un mayor rendimiento de éstos a través de una reducción en el precio a pagar al inversionista y afectando la posición de éste. Además, la pérdida de designación o etiqueta ocasionará la obligación para el Emisor de pagar un incremento en el rendimiento generado e incluso le pudiera afectar para futuras emisiones,

incrementando su costo financiero y afectando la capacidad de cumplimiento del Emisor.

E. Otros factores de riesgo

Se refieren a los factores de riesgo que tiene el Emisor y los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad detallados en el presente Prospecto que no fueron descritos en los riesgos inherentes, los riesgos ajenos, ni en los riesgos de los valores detallados anteriormente.

i. Riesgo de fuerza mayor

El acaecimiento de situaciones como desastres naturales, relativos a condiciones climáticas o de cualquier otra índole como revolución, guerra civil, estado de sitio, epidemias, pandemias, etcétera, podría reducir los ingresos de Ciudad Comercial, incluso, afectar al país a tal punto que la economía se viera paralizada por un determinado periodo de tiempo. Cualquier otro factor de fuerza mayor que imposibilitara al Emisor de realizar sus transacciones comerciales en forma normal, afectaría los resultados de este, pudiendo verse disminuido el desarrollo de sus proyectos y la prestación de servicios y, por ende, podría tener un impacto directo en la capacidad de Ciudad Comercial para hacer frente a sus obligaciones.

ii. Riesgo por revaluación de las propiedades

Las ganancias por valor razonable reflejadas en los estados financieros del Emisor consisten en un criterio del auditor externo y recae bajo su exclusiva responsabilidad, en el entendido que pudieran existir diversidad de criterios sobre la manera de reflejar dichas apreciaciones de las propiedades de inversión. Por lo tanto, existe un riesgo de que, al cambiar el criterio sobre la forma de contabilizar dichas revaluaciones de las propiedades, pudiendo tener efectos fiscales o financieros al momento del cálculo de ciertos índices que incluyan tal efecto. Asimismo, es importante resaltar que las variaciones en el valor de las propiedades de inversión pudiesen afectar las razones de solvencia, lo que a su vez podría tener consecuencias en la percepción del riesgo por parte de los Inversionistas.

F. Nivel de Apalancamiento y sistema de pago

i. Nivel de apalancamiento

Como se aprecia en los índices financieros de endeudamiento incluidos en el presente Prospecto, al 31 de diciembre de 2023, la razón de endeudamiento (pasivos totales/activos totales) de Ciudad Comercial, S.A., se encontraba en 55.36%.

Dado que, a la fecha, el Emisor no cuenta con valores en circulación, a la fecha no existe relación entre los flujos de efectivo provenientes del negocio y el cumplimiento de las obligaciones generadas por los valores.

ii. Proyecciones Financieras

Se adjunta como Anexo al presente Prospecto el Estado de Flujo de Efectivo 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 las mismas no constituyen una aseveración en firme sobre la evolución futura determinada. Cabe resaltar, que el Emisor supone la colocación del 100% del monto autorizado en esta Emisión bajo Programa con la salvedad de haber aportado bienes o flujos adicionales al Fideicomiso y de tener la aprobación de IDC Valores, S.A.

3. Otros datos

A. Competitividad del Emisor.

i. Posición competitiva del emisor

Ciudad Comercial, S.A. es una sociedad constituida para participar en el mercado inmobiliario comercial de la República de Guatemala. El grupo al que pertenece es una organización líder en el desarrollo de comunidades integrales con base a entornos sostenibles e innovadores. Entre sus productos ofrecidos, Ciudad Comercial se encarga de la urbanización de centros comerciales, así como en brindar servicios de arrendamiento, parqueos y comerciales o mercadeo a Ciudad Cayalá.

ii. Principales competidores en el mercado

Ciudad Comercial, además, forma parte de un centro comercial reconocido nacionalmente por sus servicios y urbanización. Cabe resaltar que, por ser un centro comercial, presenta diferentes competidores ubicados en zona 16 o en las zonas aledañas, siempre dentro de la Ciudad de Guatemala.

Ciudad Comercial, S.A. tiene como enfoque ofrecer opciones de compra y entretenimiento con el fin de atender a la clase media y la clase alta del país. La creciente demanda ha impulsado el desarrollo de numerosos centros comerciales en zona 16 y zonas aledañas, entre los cuales se puede mencionar Spazio, Oakland Place Guatemala, Plaza Fontabella, La Noria, entre otros. Cabe resaltar que Ciudad Comercial tiene, como principal diferenciador, espacios abiertos que lo distinguen de los centros comerciales antes mencionados, lo que la ayuda a prevalecer en el gusto de los clientes, considerando que es la "ciudad que lo tiene todo".

iii. Dependencia del emisor

El Emisor no tiene dependencia alguna sobre cualquier protección gubernamental o legislación que promueva la inversión o respecto a patentes, licencias o de contratos industriales, comerciales o financieros.

B. Política de Inversiones

A la fecha, Ciudad Comercial no cuenta con ninguna política de inversión. Asimismo, se considera importante hacer del conocimiento del Inversionista que Ciudad Comercial puede invertir en otras sociedades, así como en otros proyectos inmobiliarios durante el transcurso de la Oferta Pública bursátil que considere le sean beneficiosos para sus operaciones; para lo cual podrá realizar posteriores emisiones de valores, bursátiles y extrabursátiles, en series distintas con sus propias características, sin afectar la presente

Oferta Pública bursátil, siempre que para la obtención de dicho financiamiento no se contemplen los flujos provenientes de la emisión descrita en este Prospecto.

i. Breve descripción de activos fijos.

Las propiedades de inversión de Ciudad Comercial se conforman por bienes inmuebles y sus construcciones. Estos incluyen edificios que se rentan a largo plazo y a los que presta mantenimiento para generar rentas mediante contratos de arrendamiento.

Dentro de los activos fijos más importantes de Ciudad Comercial se encuentran las propiedades de inversión que consisten en los terrenos, edificios y construcciones en proceso. Al 31 de diciembre de 2023, éstos representan el 93.27% de los activos totales. Cabe resaltar que Grupo Cayalá diseñó los proyectos habitacionales Edificio Granada, Lirios I y Lirios II con el fin de arrendar el primer nivel de estos a las áreas comerciales. A continuación, se detalla el desglose de los activos fijos del Emisor al 31 de diciembre de 2023⁶:

| | Costo | Valor razonable | Valor en libros al 31/12/2023 |
|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Paseo Fase I y II | Q. 578,965,674 | Q. 276,354,641 | Q. 855,320,315 |
| Terrenos varios | 220,329 | 358,191 | 578,520 |
| Lirios I | 20,119,148 | 18,959,764 | 39,078,912 |
| Lirios II | 24,748,546 | 25,140,921 | 49,889,467 |
| Club La Reserva | 17,374,287 | 60,884,765 | 78,259,052 |
| El Campanario | 2,557,029 | - | 2,557,029 |
| Distrito Empresarial | 149,695,526 | 82,796,060 | 232,491,586 |
| Distrito Moda | 148,271,854 | 158,333,287 | 306,605,141 |
| Cardales | 112,611,480 | 8,896,648 | 121,508,128 |
| Belesa | 4,590,857 | - 588,751 | 4,002,106 |
| Décimo | 57,718,793 | 29,992,144 | 87,710,937 |
| Plaza Cayalá | 27,012,754 | 57,766,934 | 84,779,688 |
| Plazas | 35,624,880 | 13,951,766 | 49,576,646 |
| | <u>Q. 1,179,511,157</u> | <u>Q. 732,846,370</u> | <u>Q. 1,912,357,527</u> |

⁶ Las propiedades de inversión, principalmente construcciones, se registran a su valor razonable. Los cambios en los valores razonables se presentan como parte del resultado del año. El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado a través de una valuación realizada por valuadores independientes del Emisor. El valor razonable se determinó con base en el enfoque de mercado comparado, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares. Todo esto se detalla en la nota 11 de los estados financieros auditados a diciembre de 2023 y en el apartado de revaluación de los activos en la sección de Anexos del presente Prospecto.

ii. Inversiones en otras sociedades

Al 31 de diciembre de 2023, Ciudad Comercial, S.A. no tiene inversiones en otras sociedades.

iii. Inversiones en curso de realización

Actualmente, Ciudad Comercial cuenta con inversiones en curso de realización para los proyectos de Plaza Nogales, cuya ocupación total es del 100% y ha iniciado operaciones en julio del 2023.

iv. Principales inversiones futuras

Ciudad Comercial, S.A. tiene planificado construir una nueva plaza comercial bajo el nombre de "Plaza Palmeras", lo cual conllevará una inversión aproximada de US\$5,000,000.00. El proyecto se encuentra actualmente en fase de diseño y planificación de urbanización.

C. Descripción de emisiones anteriores

Ciudad Comercial, S.A. no ha tenido emisiones previas que se hayan inscrito para Oferta Pública bursátil.

D. Descripción de emisiones vigentes

Ciudad Comercial no cuenta con emisiones vigentes inscritas para Oferta Pública bursátil adicionales al programa de emisión descrito en el presente Prospecto.

E. Indicación de algún tipo de acuerdo, condicionante o acuerdo compromisorio de la Emisión bajo Programa

Covenant de la Emisión bajo Programa.

Ciudad Comercial, SA. se compromete a:

- a) El Emisor, Ciudad Comercial, S.A. será quien administre activamente el negocio.
- b) Descripción de las garantías que respaldan los valores:
 - El Emisor constituyó un Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Pago, con la entidad Financiera Industrial, Sociedad Anónima, en los términos contenidos en el presente Prospecto, así como con lo regulado en su respectivo documento de constitución.
 - El Emisor transmitió todos los activos, derechos y bienes necesarios para la constitución de la garantía suficiente, en los términos que se acordaron en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Pago.
 - El Emisor responderá de manera ilimitada con todos los activos y derechos enajenables al momento de exigirse el cumplimiento de las obligaciones que surgen de los Bonos Corporativos y la Emisión bajo Programa.
- c) No distribución de dividendos: La Sociedad no podrá, durante el plazo de la Emisión bajo Programa, decretar la distribución de dividendos a sus accionistas.

- d) Endeudamiento: La Sociedad no tiene previsto contratar deuda con una entidad financiera, bancaria o de cualquier naturaleza durante el plazo de la Emisión bajo Programa. No obstante, en caso contrate cualquier deuda con una entidad financiera, bancaria o de cualquier otra naturaleza por un monto superior a los cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$5,000,000.00) deberá de informarlo por escrito a IDC Valores, Sociedad Anónima y a los Inversionistas por los medios establecidos en las disposiciones normativas de Bolsa de Valores Nacional, S.A.
- e) Monto de la emisión: Inicialmente, el Emisor se compromete a no colocar Bonos Corporativos por un monto superior a los veinte millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$20,000,000.00). En caso el Emisor desee ofrecer la colocación de los valores restantes, hasta por el monto máximo autorizado, deberá:
- Contar con la autorización expresa y por escrito de IDC Valores, S.A.
 - Aportar bienes inmuebles y/o flujos adicionales al Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Pago, en la medida que IDC Valores, S.A. y Financiera Industrial, S.A. consideren suficiente para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de la presente Emisión bajo Programa.

Cabe resaltar que, aunque el compromiso del Emisor es emitir, inicialmente, hasta US\$20MM, las proyecciones han sido presentadas con la colocación del 100% del monto autorizado, es decir, US\$50MM (con la distribución anual señalada en dichas proyecciones) con fines ilustrativos.

iv. Limitaciones adquiridas previo a la Emisión bajo Programa para con otras instituciones.

Ciudad Comercial, S.A. cuenta con pactos o compromisos específicos contenidos en los financiamientos vigentes a la fecha en que se autoriza la presente Emisión, los cuales se detallan a continuación:

- a) En virtud de la escritura pública número 173 autorizada en la Ciudad de Guatemala, el 30 de diciembre del año 2021 por la Notaria Katherine Ivonn Recinos Vásquez, que contiene un contrato de crédito bancario, el Emisor tiene prohibido acordar la disminución de su capital o emitir acciones preferentes, bonos y/o cualquier otro título que represente la creación de obligaciones privilegiadas, bajo el entendido de que si así lo hiciere el Banco podrá dar por vencido el plazo del presente financiamiento y exigir de inmediato el pago del mismo.
- b) En virtud de la escritura pública número 176 autorizada en la Ciudad de Guatemala, el 30 de diciembre del año 2021 por la Notaria Katherine Ivonn Recinos Vásquez, que contiene un contrato de crédito bancario, el Emisor tiene prohibido acordar la disminución de su capital o emitir acciones preferentes, bonos y/o cualquier otro título que represente la creación de obligaciones privilegiadas, bajo el entendido de que si así lo hiciere el Banco podrá dar por

vencido el plazo del presente financiamiento y exigir de inmediato el pago del mismo.

- c) En virtud de la escritura pública número 178 autorizada en la Ciudad de Guatemala, el 30 de diciembre del año 2021 por la Notaria Katherine Ivonn Recinos Vásquez, que contiene un contrato de crédito bancario, el Emisor tiene prohibido acordar la disminución de su capital o emitir acciones preferentes, bonos y/o cualquier otro título que represente la creación de obligaciones privilegiadas, bajo el entendido de que si así lo hiciera el Banco podrá dar por vencido el plazo del presente financiamiento y exigir de inmediato el pago del mismo.
- d) En virtud de la escritura pública número 329 autorizada en la Ciudad de Guatemala, el 24 de noviembre del año 2017 por el Notario Carlos Enrique Godínez Hidalgo, que contiene un contrato de crédito con garantía hipotecaria, el Emisor se compromete a no otorgar fianzas, avales, participar como deudor o codeudor, o participar como garante, en operaciones crediticias que comprometan su patrimonio, con otros acreedores bancarios o no, salvo que cuente con aprobación expresa y previa del Banco.

Cabe resaltar que, la administración de Ciudad Comercial ha pedido la anuencia de Banco Industrial, S.A., su principal financista, para poder llevar a cabo la emisión de estos Bonos Corporativos a través de Bolsa de Valores Nacional, S.A., la cual fue otorgada expresamente.

4. Vinculación a la Sostenibilidad

Ciudad Comercial, S.A. está llevando a cabo su primera emisión mediante Oferta Pública bursátil de Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad, convirtiéndose en la primera entidad corporativa del sector inmobiliario en Guatemala en utilizar este tipo de instrumentos de financiamiento sostenible. La particularidad de esta etiqueta radica en la vinculación de los valores emitidos a determinadas metas específicas en materia de sostenibilidad. Esta iniciativa muestra el compromiso de Ciudad Comercial en generar un impacto social-ambiental positivo, reciclando y reutilizando los residuos obsoletos generados por la operación del negocio. De esta manera, Ciudad Comercial genera un impacto en el desarrollo y educación de las personas, el ambiente y la economía del país.

A. Marco de Sostenibilidad

El Emisor preparó el marco de sostenibilidad tomando en cuenta el desempeño al año 2022 como línea base, el cual se encuentra en la sección de "Anexos" del presente Prospecto. Tal como lo describe el Emisor en este marco, la estrategia de Ciudad Comercial incorpora la sostenibilidad ambiental en la que refleja su compromiso con el desarrollo de la sociedad guatemalteca. Dicha estrategia se orienta para establecer y garantizar una operación responsable, transparente, justa y que contribuya a la transición hacia una economía sustentable. La estrategia se basa en los tres pilares que se describen a continuación:

- Nuestra ciudad: Eje a través de la cual se busca fortalecer a las comunidades del ámbito de influencia y resguardar a Ciudad Cayalá.
- Nuestra razón de ser: Eje a través del cual se busca cuidar al talento humano, valorarlo y contribuir a mejorar su futuro.
- Nuestro ambiente: Eje que busca disminuir el porcentaje de desechos obsoletos y generar una cultura de reciclaje, así como la reutilización de desechos en Ciudad Cayalá.

Ciudad Cayalá cuenta con un programa de responsabilidad ambiental y social llamado Cayalá Eco-Social, que incentiva el cuidado del medio ambiente mediante la utilización de materiales de bajo impacto y proyectos sociales en favor de la comunidad. Desde el 2015 se ha responsabilizado por liderar proyectos sostenibles para el Grupo y en el 2022 Grupo Cayalá ganó el premio al Proyecto de Construcción Sostenible vinculado a la gestión de Cayalá Eco-Social otorgado por Cemix, empresa mexicana que se dedica a la producción y distribución de productos de construcción.

La estrategia de sostenibilidad de la Compañía y compromisos medioambientales son la piedra angular para la emisión de Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad. En general, estos instrumentos buscan seguir desarrollando el rol clave que los mercados financieros puedan contribuir en el financiamiento del sector corporativo y motivar a las compañías que contribuyen a la sostenibilidad desde una perspectiva ambiental, social y de gobierno corporativo (ESG, por sus siglas en inglés). El Emisor considera que sus Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad serán un componente clave para financiar su estrategia en adelante y lo ayudarán a cumplir con sus metas de sostenibilidad, económicas y operativas.

El marco está establecido de conformidad con los "principios de los bonos vinculados a la sostenibilidad" (*sustainability-linked bond principles* o "SLBP's") de ICMA y permitirá tener un mecanismo para conectar el desempeño ambiental y social del Emisor con sus metas financieras y estrategias de fondeo, reforzando su compromiso con sus grupos de interés e inversionistas, su gente, su comunidad y su planeta. Los SLBP's 2020 son establecidos por ICMA y determinan lineamientos que recomiendan características alineadas a las buenas prácticas para estructuración, divulgación y presentación de informes en la emisión de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad.

Los SLBP's son guías de proceso voluntario que describen las mejores prácticas para que estos instrumentos financieros incorporen futuros logros en el ámbito de ESG y promuevan la homogeneidad en el desarrollo del mercado de valores vinculados a la sostenibilidad, mediante una descripción detallada del proceso de emisión de un bono o cualquier valor vinculado a la sostenibilidad. El marco está basado en los cinco componentes de los SLBP's:

1. Selección de los indicadores clave de desempeño ("KPI's").
2. Calibración de los objetivos de desempeño de sostenibilidad ("SPT's").
3. Características de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad.
4. Presentación de informes.
5. Verificación.

B. Indicadores Clave de Desempeño (KPI's) y Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPT's).

Esta Emisión de Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad se encuentra sujeta al logro de Metas de Desempeño de Sostenibilidad (Sustainability Performance Targets-SPT's, por sus siglas en inglés).

i. Descripción del KPI

Para Ciudad Cayalá, la sostenibilidad ambiental siempre ha sido una prioridad, es por ello que el Emisor está consciente que la cantidad de residuos que se generan en las operaciones, comerciales, de construcción y operación inmobiliaria deben de ser reutilizados para generar un impacto positivo.

El objetivo de Ciudad Comercial, S.A. es contribuir a disminuir las toneladas de residuos que llegan a los vertederos municipales. Desde el año 2015, el Grupo inició clasificando los residuos generados en sus instalaciones, separándolos por materiales reciclables, orgánicos y co-procesables, para así poder reutilizarlos o enviarlos a un adecuado tratamiento.

Las métricas de recolección de residuos han mejorado significativamente a través de los años, siendo que en el 2015 promedió un 50% del material clasificado y no destinado a vertederos municipales, si no reutilizados o enviados a tratamiento. A continuación, se detallan las metas que el grupo se ha fijado para impactar de manera positiva al medio ambiente conforme la reducción de residuos obsoletos destinados al vertedero.

Metas:

| KPI | Año de línea base | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Meta (SPT) 2030 |
|---|-------------------|------|------|------|------|--|
| Porcentaje de residuos clasificados y destinados al tratamiento y reutilización (toneladas de residuos reutilizados y tratados/ toneladas totales de residuos). | 2022 | 50% | 60% | 65% | 68% | Aumentar al 83% los residuos clasificados destinados al tratamiento y reutilización para el año 2030 a partir de la línea base 2022 (65%). |

C. Características de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad

Los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad de Ciudad Comercial, S.A. tienen características financieras ligadas al SPT definido en el apartado anterior. Esta vinculación conlleva un incremento en la tasa de interés, si el SPT respectivo no es alcanzado, de conformidad con lo descrito en el apartado siguiente. Dado el tipo de valor descrito en los principios aplicables, Ciudad Comercial no está obligada a usar los recursos de esta emisión de Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad para inversiones en proyectos verdes o sociales, siendo los indicadores y las metas descritas más adelante los compromisos del Emisor.

D. Circunstancias de pérdida de designación o etiqueta de "valores vinculados a la sostenibilidad"

Los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad podrán perder su designación o etiqueta de "valores vinculados a la sostenibilidad" como consecuencia del incumplimiento del KPI mencionado en las Metas de Desempeño de Sostenibilidad y determinados en el marco emitido por el Emisor y descritos en el presente Prospecto en los incisos anteriores. Para determinar el cumplimiento o incumplimiento de las metas establecidas, Ciudad Comercial requerirá a una entidad calificadora y verificadora de valores o un profesional independiente con experiencia en temas de sostenibilidad, ambientales y sociales la actualización de dicho informe cada año y este se publicará junto con la actualización anual del Prospecto de la emisión, así como se dará a conocer en la Asamblea General de Accionistas.

La pérdida de la designación o etiqueta de vinculación a la sostenibilidad ocasionará un incremento de veinticinco (25) puntos básicos en los intereses descritos en el Aviso de Oferta Pública (AOP) de cada serie. Dicho incremento se computará y aplicará en beneficio del inversionista hasta después de realizar el pago correspondiente de intereses que esté por vencer y a partir del primer día del plazo de pago siguiente a la fecha en que se emita la opinión de actualización del tercero independiente; es decir que, no aplicará sobre intereses corridos ni sobre los que correspondan al periodo de pago dentro del cual se emite la opinión del tercero independiente. En caso de la pérdida de designación o etiqueta, éste hecho se les comunicará a los inversionistas en la Asamblea General Anual de Accionistas y se le informará a Bolsa de Valores Nacional a través de la actualización mensual de la información del Emisor. Asimismo, se le enviará un correo a los inversionistas en donde se les comunicará cualquier posible cambio en la designación o etiqueta de estos Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad.

E. Presentación de informe o reportes

Ciudad Comercial, S.A. dará a conocer anualmente, a través de la Asamblea General Anual de Accionistas y a través de la actualización mensual de la información del Emisor remitida a Bolsa de Valores Nacional, S.A., un reporte que deberá incluir:

- Información sobre los SPT's contra los KPI's seleccionados.
- Cualquier información relevante que permita a los inversionistas monitorear otros aspectos del progreso de los SPT's.

La información también puede incluir, cuando sea posible:

- Una explicación cuantitativa y cualitativa de la contribución a los factores principales.
- Cualquier reevaluación de los KPI's y/o la reformulación de los SPT's o ajustes en el alcance o en las bases de medición de los KPI's.

F. Pacific Corporate Sustainability (PCS) como entidad emisora del Informe de Segunda Opinión sobre la Vinculación a la Sostenibilidad de los Bonos Corporativos

Pacific Corporate Sustainability (PCS, por sus siglas) es una entidad que tiene como propósito la integración de estándares de sostenibilidad a las estrategias de negocio, partiendo de las tendencias globales que benefician a los clientes ante potenciales inversionistas y la sociedad. PCS es activo promotor de las finanzas sostenibles como verificador autorizado por el "Climate Bonds Initiative" (CBI) con cobertura a nivel de América Latina y El Caribe y se encuentra adherido a los Principios de Inversión Responsable (PRI) impulsados por la Organización de las Naciones Unidas. En cuanto a su experiencia, PCS ha brindado asistencia técnica en planes de sostenibilidad a empresas de diversos sectores entre los que se encuentran energía, gas, alimentos y materiales, ha elaborado reportes de sostenibilidad y reportes integrados, ha validado buenas prácticas de Gobierno Corporativo para más de 40 entidades en la región, ha diseñado estrategias de banca sostenible para entidades financieras en Ecuador y República Dominicana. PCS ha elaborado más de 14 informes de segunda opinión y 5 verificaciones para obtener la certificación de CBI en Latinoamérica, entre la que se encuentran emisiones pioneras como la primera emisión verde certificada para el sector hidroeléctrico del mundo.

G. Opinión sobre Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad.

Ciudad Comercial, S.A. encargó a Pacific Corporate Sustainability (PCS) la elaboración de un Informe de Segunda Opinión en el marco de la emisión de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad, que toma como base los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de la Asociación Internacional de Mercado de Capitales. El informe emitido por PCS al mes de marzo de 2023 se adjunta como Anexo a este Prospecto; en el mismo se detalla el compromiso de Ciudad Comercial con la promoción de contribuir al desarrollo de comunidades innovadoras y sostenibles. De acuerdo con PCS, Ciudad Comercial con su KPI y SPT demuestra tener un alto nivel de ambición y contribuye de manera significativa con un compromiso razonable con la sostenibilidad y economía circular, a través de la clasificación y tratamiento del 83% de los residuos totales generados en su operación. Esta meta posiciona a Ciudad Comercial como un referente importante en la gestión de residuos a nivel sectorial y nacional e internacional para contribuir con la conservación del medio ambiente y los recursos naturales. PCS considera que la emisión de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad de Ciudad Comercial se alinea con los cinco componentes de los Principios de Bonos vinculados a la Sostenibilidad de la ICMA emitidos en junio 2020.

III. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN BAJO PROGRAMA

1. Características de los valores, condiciones y reglas de la Emisión bajo Programa

A. Denominación de la Emisión bajo Programa y clave de cotización

La denominación de los valores ofrecidos es "BONOS CORPORATIVOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD CAYALÁ DÓLARES 1" con clave cotización "BCVSCAYALA\$1".

B. Descripción de las resoluciones que dan origen a la Emisión bajo Programa

La presente Emisión bajo Programa quedó autorizada por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas con carácter de Totalitaria del Emisor de fecha 05 de septiembre de 2024, en la cual se determinaron cada una de las características de la Emisión bajo Programa y los valores.

C. Cupo global de la Emisión bajo Programa

El cupo global de la Emisión bajo Programa es de hasta cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$50,000,000.00)

D. Descripción del tipo y clase de valor o instrumento

Los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad son valores de deuda, serán títulos de crédito atípicos, de conformidad con el artículo dos de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, denominados Bonos Corporativos y estarán vinculados a la sostenibilidad. Estos se emitirán y regirán por las disposiciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, su Reglamento, las disposiciones establecidas en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas mencionada anteriormente, en el pacto social de la Sociedad, el presente Prospecto, el Aviso de Oferta Pública respectivo y lo dispuesto en el Código de Comercio, en lo que resulte aplicable. Los Bonos Corporativos serán representados mediante anotaciones en cuenta y se emitirán de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y Mercancías y la normativa interna de Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima y Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima.

E. Cantidad, importe y múltiplos de los valores a emitir

El número de valores será indeterminado. Los Bonos Corporativos que conforman la presente Oferta Pública bursátil tendrán un valor nominal de US\$1,000.00 cada uno. En mercado primario, la inversión mínima será de US\$5,000.00, y a partir de esta suma, podrán invertirse en múltiplos nominales de US\$1,000.00.

Los valores correspondientes al presente programa podrán ser agrupados en series que serán identificadas en forma alfanumérica.

Cada una de las series de Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad que integren el programa podrán tener diferentes características, pero dentro de cada serie, los Bonos emitidos conferirán iguales derechos.

Las series se constituirán conforme a lo adjudicado en las respectivas subastas holandesas, sujetas al monto que oportunamente determine el Emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

Los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad serán estandarizados conforme las normas, usos y prácticas de Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima. Los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad no requerirán de protesto ni de ninguna otra diligencia para que su tenedor puede ejercer los derechos que confiere.

F. Destino de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de los valores de la presente Emisión bajo Programa mediante Oferta Pública bursátil serán utilizados por el Emisor con el fin de sustituir deuda adquirida para el funcionamiento ordinario de su negocio, así como capital de trabajo para su operación.

G. Moneda

Los títulos valores derivados de la presente Emisión bajo Programa estarán expresados en dólares de Estados Unidos de América.

H. Valor nominal

El valor nominal de los valores de la presente Emisión bajo Programa, es decir su denominación, será de mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) cada uno.

I. Monto mínimo de Inversión

La postura mínima de demanda en Mercado Primario será de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$5,000.00), por Inversionista. El agente de bolsa a cargo de la colocación no tomará en cuenta las posturas de demanda por cantidades inferiores a las aquí señaladas, salvo que exista autorización previa por parte del órgano de administración del Emisor. Las negociaciones subsecuentes realizadas por los inversionistas en Mercado Secundario no tendrán montos mínimos a demandar.

J. Fecha de emisión

Se refiere a la fecha en la que se considera emitido un valor y a partir de la cual este comienza a generar intereses; a esta fecha, para cada potencial serie en particular, que se dará a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP) en donde se convoque a subasta holandesa.

K. Fecha de liquidación de los Bonos Corporativos

La fecha de liquidación es la fecha en la que se realiza el pago de los valores adquiridos y el respectivo crédito de estos a favor del Inversionista; es decir, se refiere a la fecha en que el Inversionista recibe el crédito a su nombre por el valor representado mediante

anotaciones en cuenta que se liquida, contra la recepción de los fondos por parte del Emisor.

L. Mercado

Esta Emisión fue inscrita para Oferta Pública bursátil en BVN y podrá ser adquirida en Mercado Primario y negociada en Mercado Secundario, conforme a lo resuelto por el Emisor.

M. Precio de colocación, precio de suscripción

Los valores de la presente Emisión bajo Programa serán colocados inicialmente a su valor nominal. Del mismo modo se procederá en caso de otorgarse un contrato de suscripción (conforme la Ley del Mercado de Valores y Mercancías). Luego de que en la primera subasta se determine la tasa de interés, en las colocaciones y negociaciones subsecuentes los valores podrán adquirirse o negociarse con prima o descuento.

N. Descripción de garantías que respaldan los valores y fondo de reserva de intereses

El Emisor y Sistemas Electrónicos de Contabilidad, S. A. (una sociedad relacionada con Grupo Cayalá cuya actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles y es propietaria de la finca conocida comercialmente como "Cardales de Cayalá") constituyeron un Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Pago, con la entidad Financiera Industrial, Sociedad Anónima, al cual:

- i. Sistemas Electrónicos de Contabilidad, S.A. aportó el bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad como finca doscientos noventa y nueve (299), folio sesenta y cinco (65), del libro dos mil cuarenta y dos (2042) de Guatemala, conocido comercialmente como "Cardales de Cayalá", el cual garantizará todas las obligaciones derivadas de la presente Emisión, incluyendo el pago de intereses y capital de los Bonos Corporativos. Aportación al Fideicomiso que quedó debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.
- ii. La Sociedad aportó las construcciones y/o edificaciones que ha desarrollado sobre el bien inmueble descrito anteriormente, el cual garantizará todas las obligaciones derivadas de la presente Emisión, incluyendo el pago de intereses y capital de los Bonos Corporativos.
- iii. La Sociedad aportará los flujos consistentes de las rentas, cuotas de mantenimiento, parqueos y cualquier otro ingreso derivados de la explotación comercial de Cardales de Cayalá, suficientes para realizar el pago de los intereses derivados de la presente Emisión bajo Programa; obligándose a mantener en todo momento, mientras dure la Emisión bajo Programa, un ratio de cobertura del valor de los flujos anualizados aportados al Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Pago, de un mínimo de doce por ciento (12%) sobre el valor nominal de los Bonos Corporativos en circulación. La transmisión de los fondos necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de la presente Emisión, se hará de conformidad con lo

indicado en la sección "C. Información sobre intereses y capital", apartado "iii. Procedimiento de pago de intereses".

- iv. La Sociedad entregará al Fiduciario el monto correspondiente a pago de capital (es decir, el valor nominal de los Bonos Corporativos), con por lo menos seis (6) meses de anticipación a la fecha fijada para el pago de capital de dichos valores de deuda.

La Sociedad, a través del Fideicomiso, constituirá un fondo de reserva en el que deposite la cantidad correspondiente a un semestre completo de intereses correspondientes a los valores en circulación, en el contrato de fondo de inversión denominado "Fondo Líquido de Inversión Dólares IDC" (FL\$) administrado por IDC Valores, S.A. e inscrito en el RMVM bajo el código 010300009, hecho que informará oportunamente a los inversionistas mediante los mecanismos de divulgación de Bolsa de Valores Nacional, S.A.

El Fideicomiso Irrevocable de Garantía, Administración y Pago quedó constituido mediante escritura pública número 167 autorizada en la ciudad de Guatemala el 20 de septiembre de 2024 por la Notario Dorys Mariella Flores Urrutia y fue ampliado mediante escritura pública número 36 autorizada en la ciudad de Guatemala el 12 de noviembre de 2024 por la Notario María Mercedes Valencia Juárez.

Cabe resaltar que, al ser una emisión de valores de deuda, la Sociedad, además, responderá de manera ilimitada con todos los activos y derechos enajenables al momento de exigirse el cumplimiento de las obligaciones que surgen de los Bonos Corporativos y la Emisión bajo Programa.

O. Descripción de los derechos vinculados a los valores

Al tratarse de valores atípicos de conformidad con el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores y Mercancías, el marco jurídico aplicable a los Bonos Corporativos será lo dispuesto en la resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 05 de septiembre de 2024, las disposiciones comunes del Código Civil y por las disposiciones generales aplicables a los títulos de crédito contenidas en el Código de Comercio.

Los Inversionistas que lleguen a ser adjudicados como titulares de los Bonos Corporativos ofrecidos en la Emisión bajo Programa tendrán, además de los establecidos por la ley, los siguientes derechos:

- A recibir los intereses ofrecidos por el Emisor, según sean determinados en cada subasta holandesa, con la periodicidad indicada en el Aviso de Oferta Pública (AOP) respectivo.
- A recibir los intereses moratorios acordados por el Emisor en caso de pago tardío de los intereses mencionados en el punto anterior.
- A recibir el pago del capital al vencimiento del valor o al momento en que se llegase a ejercer algunas de las opciones establecidas por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública (AOP).
- Cualquier otro derecho establecido en este prospecto y/o en el AOP.

Los derechos de los Inversionistas no están vinculados ni subordinados a otras obligaciones contraídas por el Emisor, por lo cual, todos los Inversionistas tendrán los mismos derechos por cada Bono Corporativo adquirido, los mismos derechos que cualquier otro acreedor del Emisor.

P. Gastos aplicados al Inversionista por el Emisor

El Emisor no cargará ningún tipo de gasto al inversionista en la colocación en Mercado Primario de los valores; no obstante, el Inversionista deberá cubrir cualquier costo y/o gasto de adquisición y negociación en Mercado Secundario cobrado por el Agente de Bolsa, así como los costos relacionados adquisición o tenencia de los Bonos Corporativos durante la Emisión bajo Programa.

Q. Opción de pago anticipado de los Bonos Corporativos por parte del Emisor

El Emisor se reserva el derecho de pagar de forma anticipada, total o parcial, los Bonos Corporativos que se encuentren en circulación, según lo establecido por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública (AOP). En dichos casos, el Emisor deberá de notificarlo al Inversionista con por lo menos sesenta (60) días calendario previos a la Fecha del Pago Anticipado (entendiéndose por ésta(s), aquellas en la(s) que el Emisor efectuará el pago anticipado de los Bonos Corporativos a los Inversionistas, lo cual indicará en el aviso que envíe a los Inversionistas). En la Fecha del Pago Anticipado se realizará el pago del valor nominal de los Bonos Corporativos y el de los intereses generados hasta el momento.

R. Opción de vencimiento anticipado de los Bonos Corporativos a solicitud del inversionista

Los Inversionistas titulares de Bonos Corporativos tendrán derecho a solicitar el vencimiento anticipado de los valores y el Emisor la obligación de pagar el valor nominal de éstos, según lo establecido por el Emisor en el Aviso de Oferta Pública. En dichos casos, el Inversionista deberá de entregar un aviso por escrito a su Agente Consignatario, y este, a su vez, al Agente Administrador, con por lo menos noventa (90) días calendario previo a la Fecha de Vencimiento Anticipado (entendiéndose por ésta(s), aquellas en la(s) que el Emisor efectuará el pago de los Bonos Corporativos a los Inversionistas por la solicitud del vencimiento anticipado por parte de éstos). El Emisor tomará las resoluciones corporativas necesarias para dar por vencidos los Bonos Corporativos anticipadamente que correspondan y, en la Fecha de Vencimiento Anticipado, pagará al Inversionista el valor nominal de dichos valores, junto con los intereses generados hasta dicha fecha.

S. Aspectos impositivos generales de los valores

La tasa impositiva a la que se encuentran afectos los valores puede variar por cambios de ley, sin responsabilidad del Emisor. El pago de dichos impuestos se hará mediante retención efectuada por el Emisor, y serán entregados a la Administración Tributaria por cuenta y a cargo del inversionista. Es importante que el inversionista consulte con un asesor de impuestos respecto de los efectos que los tributos tienen el rendimiento de inversión.

Los intereses generados por la inversión en los Bonos Corporativos están afectos al pago del diez por ciento (10%) del Impuesto Sobre la Renta (ISR), por concepto de rentas de capital; dicha tasa podrá variar por cambios de la ley.

T. Representante de los Inversionistas

La Emisión bajo Programa no cuenta con la figura de un representante de los inversionistas.

U. Denominación y domicilio de los agentes participantes en la red de colocación



IDC valores

La entidad IDC Valores, Sociedad Anónima, fungirá como el Agente Estructurador, Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder, a cargo de la Emisión

bajo Programa. Las oficinas centrales de IDC Valores, Sociedad Anónima se encuentran ubicadas en la doce (12) calle dos guion veinticinco (2-25) zona diez (10) Edificio Avia, torre dos (II) nivel doce (12), municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. Como Agente Colocador y Líder, IDC Valores, S.A. podrá determinar para ciertas colocaciones la formación de Redes de Colocación de las cuales dicha entidad sea el líder. En todo caso, las especificaciones en este sentido serán detalladas en los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOP) en donde se convoque a las subastas holandesas correspondientes.

IDC Valores, S.A. pertenece a IDC Network, corporación formada en 1995, con más de 25 años de experiencia en Centroamérica, brindando servicios de asesoría y consultoría financiera y gestionando fondos de inversión y proyectos, así como invirtiendo capital propio. Sus diversas áreas de operación abarcan: fusiones y adquisiciones en Guatemala, creación y gestión de fondos de inversión en empresas de desarrollo tecnológico y digital, industria de alimentos, entre otros. Así mismo se han desarrollado proyectos de bienes raíces, estructuración de proyectos de energía e infraestructura y proyectos sociales, así como la generación de oportunidades de inversión para familias y empresas guatemaltecas.

V. Entidad Depositaria

Central de Valores Nacional, S.A. será la entidad depositaria a cargo de la entrega de los pagos, por concepto de capital e intereses de los valores representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores), siempre que reciba por parte del Emisor los fondos correspondientes.

Por lo tanto, las obligaciones que incorporen los valores se pagarán a los Agentes encargados de los Registros Específicos de Anotaciones en Cuenta a través de Central de Valores Nacional, S.A., reiterando que, para dicho efecto, el Emisor deberá proveer los fondos necesarios para los respectivos pagos de capital e intereses, así como instruir a Central de Valores Nacional, S.A., a través del sistema sobre a quiénes corresponden 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 Emisor de los valores ofrecidos en el presente Prospecto.

W. Entidades Suscriptoras

Actualmente, la presente Emisión bajo Programa no está sujeta a entidades suscriptoras. Sin embargo, dependiendo de las negociaciones especiales, pueden llegarse a acuerdos de suscripción total o parcial de algún Agente de Bolsa de una o más series determinadas de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad. Cualquier suscripción será acordada por el Emisor y debidamente notificada a Bolsa de Valores Nacional, S.A. y deberán ser colocados por el suscriptor por el mecanismo de subasta holandesa requerido por BVN.

X. Relaciones del Emisor con el agente colocador

El Emisor e IDC Valores, S.A. (quien funge como Agente Estructurador, Agente Colocador y, para el caso de Redes de Colocación, Agente Líder) mantiene una relación contractual. Para efectos de esta función, se cuentan con los acuerdos privados correspondientes.

Y. Forma de circulación de los valores

Los Bonos Corporativos serán representados mediante anotaciones en cuenta (electrovalores) y por tanto, quedan sujetos al régimen legal respectivo conforme a la Ley del Mercado de Valores y Mercancías (Decreto 34-96 del Congreso de la República) y adicionalmente a lo establecido en el "Reglamento para la Emisión e Inscripción de Valores Representados mediante Anotaciones en Cuenta" de Central de Valores Nacional, S.A., debiendo las adquisiciones y las transmisiones anotarse en el Registro Específico de Anotaciones en Cuenta (REAC) respectivo. Para tal efecto, la Sociedad designa a la entidad Central de Valores Nacional, S.A. y a IDC Valores, S.A., miembro de Bolsa de Valores Nacional, S.A., para actuar como consignatarios, aceptando desde ya la reglamentación que Bolsa de Valores Nacional, S.A. y Central de Valores Nacional, S.A. tengan al respecto, vigente y futura, incluyendo las normas técnicas y operativas para la debida utilización de los sistemas electrónicos que se implementen, en especial, pero no limitado a que las obligaciones que incorporen los valores se pagarán al Agente encargado de los Registros Específicos de Anotaciones en Cuenta a través de Central de Valores Nacional, S.A. Para dicho efecto se deberá proveer los fondos necesarios para ello, así como instruir a Central de Valores Nacional, S.A. a través del sistema a quienes les corresponden dichos pagos. La transferencia de los valores previamente relacionados no estará sujeta a ninguna aprobación previa por parte del Órgano de Administración, y por lo tanto se podrá disponer de ellos libremente en mercado secundario. Los Bonos Corporativos, dado que se emitirán mediante anotaciones en cuenta, se transferirán de un tenedor a otro mediante el proceso establecido por Central de Valores Nacional, S.A.

2. Condiciones financieras de los valores

A. Número de series a emitir

El número de series de las que constará esta Emisión bajo Programa será indeterminado. Cada vez que el Emisor lo estime conveniente y posterior a la realización de la subasta correspondiente en Bolsa de Valores Nacional, S.A. se emitirá una o más series simultánea o sucesivamente hasta por el o los montos que decida el Emisor y siempre se una manera que la totalidad de Bonos Corporativos en circulación no exceda, en ningún momento, de cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$50,000,000.00).

Todo lo anterior, sujeto a que se cumpla con los requerimientos mínimos para el monto de las series o, de ser el caso, del número de inversionistas, conforme a la normativa vigente de Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima.

- Estar constituida por un monto mínimo de Q10,000,000.00 o su equivalente en Dólares de los Estados Unidos de América; o
- Estar constituida por un monto mínimo de 2.5% del monto global aprobado para el Emisor en todas sus emisiones o programas vigentes siempre y cuando el monto de la serie nunca sea menor de Q1,000,000.00 o su equivalente en Dólares de los Estados Unidos de América; o
- Contar con un mínimo de 20 Inversionistas, siempre y cuando el monto de la serie nunca sea menor de Q1,000,000.00 o su equivalente en Dólares de los Estados Unidos de América.

B. Plazo de vencimiento de los valores

El plazo de vencimiento de los Bonos Corporativos correspondiente a cada serie será establecido en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP). Dicho plazo será contado a partir de la fecha de emisión de la respectiva serie.

C. Información sobre intereses y capital

i. Tasa de interés nominal o tasa máxima de rentabilidad ofrecida

La tasa de interés para cada serie de Bonos Corporativos será la que se determine en cada subasta holandesa que sea convocada por medio de un Aviso de Oferta Pública (AOP). Dicha tasa de interés podrá ser fija, variable o mixta. Los valores representados por medio de anotaciones en cuenta colocados en subastas posteriores a la formación de la serie generarán intereses a partir de la fecha en que se haga efectiva la primera adquisición de cualquier Bono Corporativo de la serie de que se trate. El pago de los intereses podrá pactarse, para cada serie o tramo, en forma mensual, trimestral, semestral, anual o al vencimiento, según lo establecido en los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOP). La pérdida de la designación o etiqueta de vinculación a la sostenibilidad ocasionará un incremento de veinticinco puntos básicos (0.25%) en el interés determinado. Dicho incremento se computará y aplicará en beneficio del inversionista hasta después de realizar el pago del período que esté por vencer y a partir del primer día del período de

pago siguiente a la fecha en que se emita la opinión de actualización del tercero independiente; es decir, que no aplicará sobre intereses corridos ni sobre los que correspondan al período de pago dentro del cual se emite la opinión del tercero independiente que confirme la pérdida de la designación o etiqueta.

Siguiendo las prácticas observadas en los mercados de valores, los cupones representativos de los intereses que devenguen los Bonos Corporativos bajo programa BCVSCAYALA\$1 se cubrirán en su totalidad a la fecha de su vencimiento, independientemente de:

(1) Si la fecha de adquisición en Mercado Primario del bono respectivo coincide con la fecha de inicio del plazo del período de los intereses; o

(2) Si la fecha de adquisición en Mercado Primario del bono respectivo es posterior a la fecha del inicio del plazo del período de los intereses.

Por consiguiente, cuando se presente el supuesto descrito en el número "(2)" anterior, para compensar contra la suma bruta que por concepto de intereses el Inversionista tendría que recibir al vencimiento del período respectivo, se procederá de la siguiente manera:

- Al valor de adquisición del bono (que podrá ser a su valor nominal, con prima o descuento) el Inversionista deberá añadir una suma equivalente al cien por ciento (100%) de los intereses corridos sobre el valor nominal (el "monto a compensar")

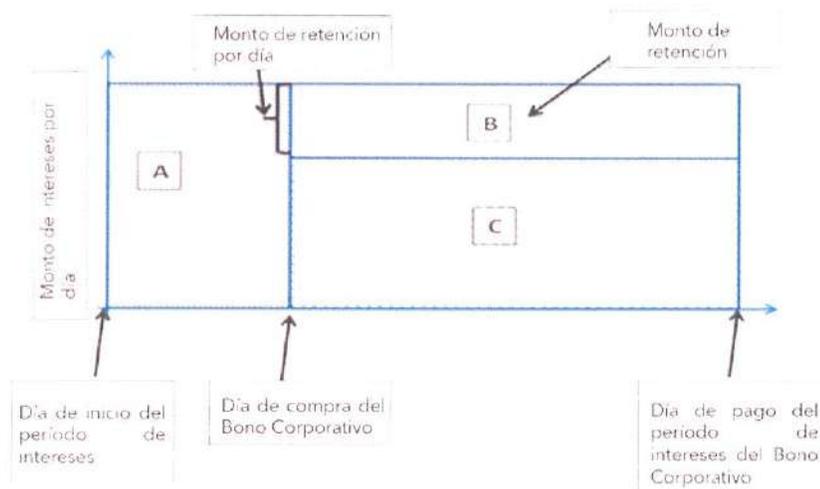
La diferencia entre la suma que el Inversionista hubiera tenido derecho a recibir al vencimiento del período de intereses, menos el importe del "monto a compensar", será el total de los intereses efectivamente devengados y percibidos por el Inversionista. El Impuesto Sobre la Renta por rentas de capital que, en el caso de ser beneficiario afecto deba retenerse, se calculará, por tanto, teniendo como base imponible dicha diferencia. Por consiguiente, el importe que recibirá al Inversionista al vencimiento del período de intereses está conformado por el "monto a compensar" más los intereses después de retención de impuesto que le corresponden al Inversionista.

El "monto a compensar" no constituye un ingreso o renta gravable para el Emisor ni un gasto deducible para el Inversionista, sino que consiste en el procedimiento financiero/contable para saldar los intereses, cuyo importe corresponde pagar al Inversionista.

Para ilustrar lo anterior se muestra el siguiente diagrama, que ilustra el total del importe que el Inversionista recibirá a la fecha de vencimiento del período de intereses del Bono Corporativo, en donde:

- El área A ilustra el "monto a compensar" que el Inversionista ha pagado al adquirir en Mercado Primario el bono corporativo y que al vencer el plazo del período de intereses el Emisor le devuelve.
- El área B representa el monto de retención que realizará el Emisor, por concepto de los intereses efectivamente devengados, el Inversionista debe tributar como Impuesto Sobre la Renta por Rentas de Capital.

- El área C muestra el monto de intereses netos que el Inversionista recibirá como ingreso. Por lo tanto, al vencimiento del período de intereses, el Inversionista recibe el monto del área A más el monto del área C.



El tenedor del Bono Corporativo, al momento de efectuar el cobro del interés correspondiente, recibirá el pago de dicho interés, menos el 10% de dicho monto o, en su caso, menos el porcentaje correspondiente al tipo impositivo aplicable.

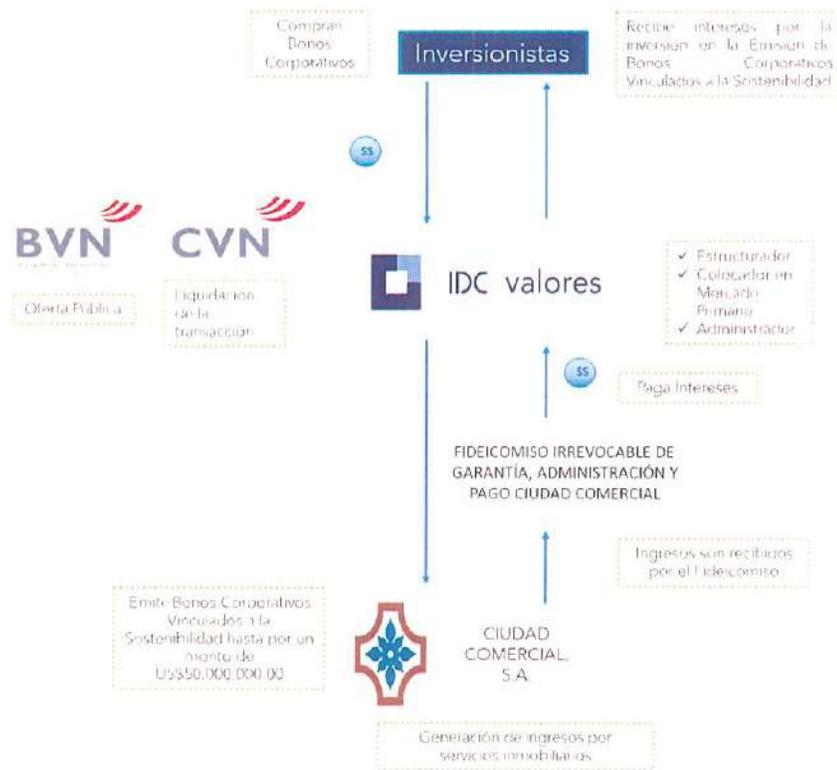
ii. Base de Cálculo

La base de cálculo de intereses para cada una de las series o tramos de los Bonos Corporativos de la presente Emisión bajo Programa será determinada en cada Aviso de Oferta Pública (AOP), pudiendo, en su defecto, tomar en cuenta el número de días calendarios transcurridos y utilizando como base un mes de treinta (30) días y un año de trescientos sesenta días (360) (base de cálculo: 30/360).

iii. Procedimiento de pago de intereses

El procedimiento para determinar los intereses que generen los Bonos Corporativos de cada serie, la forma de calcularlos, su publicación y cualquier otra disposición relacionada con los mismos, será establecida por el Emisor, según se informe en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

La estructura de traslado de intereses opera de la siguiente forma:



El Fiduciario le transferirá al Agente Administrador a cargo del REAC, en un plazo no superior a tres (3) días hábiles y previa instrucción escrita recibida por parte de éste, los fondos necesarios para que éste realice, por cuenta del Emisor, el pago de las obligaciones derivadas de la presente Emisión.

iv. Lugar de pago de intereses y capital

Todos los pagos de intereses y capital de los Bonos Corporativos serán pagados a sus tenedores por el o los Agentes a cargo, a través de Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima, siempre y cuando se hayan recibido los fondos respectivos por parte del Fideicomiso constituido por el Emisor. Los pagos se realizarán mediante:

- i. La emisión de cheques individuales para cada Inversionista;
- ii. Transferencia bancaria a las cuentas que los Inversionistas designen, según mecanismos disponibles y para tales efectos y de acuerdo con lo que determine cada Agente Colocador y oportunamente informe a sus Inversionistas/Clientes;

- iii. Acreditación como incremento a la inversión que mantenga el Inversionista en los fondos de inversión administrados por IDC Valores, S.A.

vi. Cuadro del importe efectivo de los valores

Dado que al momento de la elaboración del Prospecto no se contaba con la información específica de las series o tramos a emitir, se adjunta el siguiente cuadro como ejemplo ilustrativo para los inversionistas:

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Serie o tramo | A |
| Fecha de subasta | 16/09/2024 |
| Fecha de Liquidación | 18/09/2024 |
| Plazo de la Serie o Tramo | 360 días |
| Base de Cálculo | 30/360 |
| Tasa de corte | 8.00% |
| Periodicidad de pago | Semestral |
| Monto invertido | \$ 100,000.00 |
| Interés semestral nominal | \$ 4,000.00 |
| Interés semestral (neto a recibir) | \$ 3,600.00 |

Nota: Tomar en cuenta que pueden existir costos de custodia y administración de los valores, si aplicare.

vi. Plazo en el que se pueden reclamar los intereses, así como el reembolso del capital

Los Inversionistas podrán reclamar el pago de los intereses en las fechas establecidas en los Avisos de Oferta Pública (AOP) para cada una de las series. El pago se efectuará el día o el día hábil siguiente del plazo al que se haya sujetado la frecuencia de pago de los intereses de cada serie. Los Bonos Corporativos dejarán de devengar intereses a partir de la fecha fijada para su pago. Adicionalmente, los intereses devengados que no hayan sido cobrados no generarán nuevos intereses. Asimismo, los inversionistas podrán reclamar el pago de capital invertido en los días de vencimiento de los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad, así como en el ejercicio de cualquiera de las opciones, en caso lo determine el Emisor en el Aviso de Oferta Pública (AOP). El pago se efectuará el día hábil siguiente del vencimiento o del ejercicio de las opciones, de acuerdo con lo que conste en los registros correspondientes.

vii. Interés moratorio

La mora por los intereses no pagados por parte del Emisor generará una tasa de interés moratorio del cinco por ciento (5%) mensual calculado diariamente sobre el saldo no pagado.

i. Entidad depositaria

Central de Valores Nacional, S.A. es la entidad encargada de los pagos por concepto de intereses de la Emisión. Por lo tanto, las obligaciones que incorporen los valores se pagarán a los Agentes encargados de los Registros Específicos de Anotaciones en Cuenta, ya sea por cuenta propia o de terceros, a través de Central de Valores Nacional, S.A. Para dicho efecto el Emisor deberá proveer los fondos necesarios para ello, así como instruir a Central de Valores Nacional, S.A. a través del sistema sobre a quienes corresponden dichos pagos.

D. Subordinación de la Emisión bajo Programa respecto de otras deudas

Ciudad Comercial, S.A. cuenta con compromisos específicos derivados de sus contratos de crédito con instituciones bancarias. Específicamente, tiene prohibido acordar la disminución de su capital o emitir acciones preferentes, bonos y/o cualquier otro título que represente la creación de obligaciones privilegiadas. En caso se incumplieran estos compromisos, el acreedor del Emisor podrá dar por vencido el plazo del financiamiento vigente a la fecha en que se aprueba la presente emisión y exigir de inmediato el pago de este. No obstante la existencia del fideicomiso, se entiende que la presente Emisión bajo Programa tiene la misma prelación de pago que los créditos que el Emisor tiene actualmente con entidades financieras.

E. Calificación de riesgo

El Emisor contrató los servicios de Pacific Credit Rating Guatemala S.A. (PCR Guatemala), calificadora de riesgo inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala para poder operar. En virtud de tal disposición, se adjunta a este Prospecto como Anexo, el Informe de Calificación, documento emitido por PCR Guatemala otorgando a la emisión Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad de Ciudad Comercial, S.A. - una calificación a largo plazo: **AAA**, perspectiva "Estable" con datos financieros internos del Emisor al 31 de diciembre de 2023.

Significado de calificación: Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

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 Pacific Credit Rating 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.

3. Condiciones de la Oferta Pública y de la colocación

i. Autorizaciones relacionadas (BVN, RMVM).

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 19 de julio de 2024, e inscrita ante el Registro del Mercado de Valores y Mercancías el XX de XX de 20XX bajo el número de resolución RMVM-XXX/XXXX y código xxxxxxxxxxxx.

ii. Plazos de colocación de la Oferta Pública

En términos generales, el plazo de colocación en Mercado Primario será el mismo que el de la Oferta Pública en dicho mercado, es decir, tres (3) años contados a partir de la inscripción de la Oferta Pública en el Sistema de Automatización Registral del Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala. Los plazos de colocación de cada una de las series o tramos serán dados a conocer en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP), y en ningún caso podrán extenderse más allá de sesenta (60) días de emitidos dichos avisos.

iii. Plazo de vigencia de la Emisión bajo Programa

El plazo de vigencia de la Emisión bajo Programa para Mercado Primario será de tres (3) años, contados a partir de la inscripción de la Oferta Pública en el Sistema de Automatización de Inscripción Registral del Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala. Los Bonos Corporativos Vinculados a la Sostenibilidad, podrán negociarse en Mercado Secundario mediante Oferta Pública bursátil a través de Bolsa de Valores Nacional, S.A. El plazo para la negociación de los valores en Mercado Secundario mediante Oferta Pública bursátil será de diez (10) años, contados a partir de la emisión de la primera serie.

iv. Procedimientos de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación

El proceso de suscripción, adjudicación, colocación y liquidación de valores se realizará conforme a lo establecido en el "Normativo de Procedimientos para la Oferta Pública de Valores de Deuda Mediante el Proceso de Adjudicación por el Mecanismo de Subasta Holandesa Bursátil a través de Bolsa de Valores Nacional, S.A."

En cuanto al proceso de solicitud, los detalles respecto de la cantidad mínima o máxima a solicitar y el momento del desembolso, momentos para la presentación de las demandas, fecha del Aviso de Oferta Pública (AOP) y de su publicación y fecha de la subasta, se darán a conocer en los respectivos Avisos de Oferta Pública para cada serie o tramo.

Cabe resaltar que una serie ya colocada parcialmente podrá incrementar el monto a colocar sucesivamente conforme lo determine el Emisor dentro del plazo máximo de 60 días y dentro del monto indicado en el AOP, siempre que dicho plazo se encuentre dentro del marco del plazo de la Oferta Pública en Mercado Primario.

v. Mecanismo de colocación y asignación

El mecanismo de colocación de los valores de la presente Emisión bajo Programa será la subasta holandesa por tasa, de conformidad con el Normativo de Subasta Holandesa Bursátil a través de Bolsa de Valores Nacional, Sociedad Anónima.

vi. Procedimientos y criterios en caso de sobre adjudicación de series

Las potenciales series a ser ofertadas mediante subasta holandesa podrán contemplar la posibilidad de sobre-adjudicación. Para tal efecto, dicha posibilidad de sobre-adjudicación quedará sujeta tanto a las normas generales para las subastas holandesas vigentes en BVN, como por las condiciones específicas a que el Emisor haga referencia en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP).

vii. Colocación y contrato de suscripción de valores

La colocación en Mercado Primario de la presente Emisión bajo Programa será realizada por IDC Valores, S.A. como Agente Colocador, en caso de actuar exclusivamente, y como Agente Líder en caso de que se utilicen redes de colocación; ambas, bajo la modalidad de "mejor esfuerzo", de conformidad con los montos mínimos descritos en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP). (Para efectos de claridad, "mejor esfuerzo" significa que la colocación no está garantizada y la misma está sujeta a condiciones de mercado). De ser el caso, la formación de redes de colocación que sea informada mediante los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOP) deberá sujetarse a cualquiera de las modalidades de participación de agentes a que hace referencia el normativo de subasta holandesa correspondiente. La colocación de la presente Emisión bajo Programa no está sujeta a algún Contrato de Suscripción de Valores; sin embargo, dependiendo de negociaciones especiales, pueden llegarse a acuerdos de suscripción total o parcial con algún Agente de Bolsa. Cualquier suscripción será acordada por el Emisor y debidamente notificada a Bolsa de Valores Nacional, S.A. y deberán ser colocados por el suscriptor por el mecanismo de subasta holandesa requerido por Bolsa de Valores Nacional, S.A.

viii. Modalidades de pago

Los pagos de capital e intereses de los Bonos Corporativos serán pagados, siempre que hayan sido recibidos por parte del Emisor, por el o los Agentes Consignatarios a cargo a través de Central de Valores Nacional, S.A. Para dicho efecto, el Emisor deberá proveer los fondos necesarios para ello, así como instruir a Central de Valores Nacional, Sociedad Anónima a través del sistema a quienes corresponden dichos pagos. El importe de los intereses y pagos por concepto de redención de los Bonos Corporativos que los inversionistas no reciban, en los periodos correspondientes o al vencimiento por cualquier hecho imputable a ellos serán conservados por el Agente Consignatario, sin causar interés a partir de la fecha que se señaló para su cobro y hasta el término de su prescripción.

ix. Condiciones de la Emisión bajo Programa

i. Legislación y tribunales competentes

La presente Emisión bajo Programa está regida por la legislación vigente de la República de Guatemala. En caso de suscitarse algún litigio, el mismo se resolverá bajo la competencia de los tribunales de la Ciudad de Guatemala, por lo que los inversionistas, mediante la adquisición de los Bonos Corporativos, renuncian al fuero de su domicilio.

ii. Revolvencia durante el plazo de colocación autorizado

El monto máximo a emitir en cualquier momento, dentro del plazo aprobado de tres años para su colocación en mercado primario, dependerá de la cantidad de valores en circulación en ese momento, por lo que se podrá utilizar la característica de revolvencia.

iii. Suscripción

No existe acuerdo de suscripción total o parcial de la Emisión bajo Programa con algún Agente de Bolsa; sin embargo, queda abierta la posibilidad de que se utilice para alguna serie futura.

iv. Fecha de vencimiento de la Oferta Pública bursátil

El plazo de vigencia de la Emisión bajo Programa para la colocación de valores en Mercado Primario es de tres (3) años, 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. El plazo para negociación en Mercado Secundario será de diez (10) años, contados a partir de la emisión de la primera serie.

x. Modalidades de colocación

La colocación en Mercado Primario de la presente Emisión bajo Programa será realizada por IDC Valores, S.A. como Agente Colocador en caso de actuar exclusivamente como tal y como Agente Líder en caso de que se utilicen redes de colocación; ambas, bajo la modalidad de “mejor esfuerzo”, de conformidad con los montos mínimos descritos en el respectivo Aviso de Oferta Pública (AOP) (mejor esfuerzo significa que la negociación no está garantizada y la misma está sujeta a condiciones de mercado).

De ser el caso, la formación de redes de colocación que sea informada mediante los respectivos Avisos de Oferta Pública (AOP) deberá sujetarse a cualquiera de las modalidades de participación de agentes a que hace referencia el normativo de subasta holandesa correspondiente.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

1. Estados Financieros e información relacionada

A. Estados Financieros Auditados

Para el año 2021 se presentan los estados financieros auditados por la firma de auditoría externa independiente Price Waterhouse Coopers (PWC) bajo la denominación anterior de la entidad, la cual era Administradora Comercial Paseo Fase I, S.A.

Tras la fusión de las sociedades, los estados financieros correspondientes a los años 2022 y 2023 para Ciudad Comercial, S.A., han sido auditados por la firma de auditores Deloitte Guatemala, S. A.

Adjunto en los Anexos del presente Prospecto, se incluyen los estados financieros auditados con opinión de un auditor externo por los siguientes períodos:

- Al 31 de diciembre de 2021
- Al 31 de diciembre de 2022
- Al 31 de diciembre de 2023

B. Contingencias

A la fecha, Ciudad Comercial, no cuenta con contingencia alguna, ni tiene pasivos contingentes o reparos fiscales.

C. Opinión del Auditor Externo

La firma Price WaterHouse Coopers (PWC) es la firma de Auditoría Externa Independiente contratada para la presentación de los estados financieros respectivos al año 2021 del Emisor, previamente denominado Administradora Comercial Paseo Fase I.

Posterior a la fusión de las entidades hermanas que conforman Ciudad Comercial, S.A., para el año 2022 y 2023, la firma de Auditoría Independiente contratada por el Emisor es Deloitte Guatemala, S.A.

Los estados financieros auditados que se adjuntan a este Prospecto incluyen la opinión de los auditores externos.

D. Estados Financieros Internos

Dado que los últimos estados financieros auditados fueron emitidos a diciembre de 2023 en el presente Prospecto se incluyen, como Anexo, los estados financieros internos a marzo de 2024.

E. Situación Fiscal

Ciudad Comercial, S.A., se encuentra en estricto cumplimiento de todas las leyes y normativas en materia fiscal a las que está obligada a cumplir. Por lo tanto, a la fecha no posee pasivos contingentes ni reparos fiscales, entre otros.

F. Perspectivas

Se adjuntan en la sección de Anexos al presente Prospecto las proyecciones financieras del Emisor por los siguientes 10 años, las cuales han sido preparadas bajo supuestos que el Emisor considera prudentes y, en ningún momento constituyen una aseveración en firme, garantía del resultado o rendimientos que se pueda generar en un futuro. Cabe resaltar, que el Emisor supone la colocación del 100% del monto autorizado en esta Emisión bajo Programa con la salvedad de haber aportado bienes o flujos adicionales al Fideicomiso y de tener la aprobación de IDC Valores, S.A.

G. Información sobre auditores externos

Los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021 correspondientes a Administradora Comercial Paseo Fase I, S.A. (denominación anterior del Emisor), fueron preparados por la firma Price WaterHouse Coopers (PWC); firma de auditoría externa independiente contratada por el Emisor. Las oficinas centrales se encuentran ubicadas en 6ª calle 6-38 Zona 9, Edificio Tivoli Plaza, 4to Nivel, Guatemala, Guatemala.

Tras la fusión, el Emisor contrató a la firma de auditoría independiente Deloitte Guatemala, S.A. para la elaboración de los informes al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2023. Dichos auditores tienen ubicadas sus oficinas en la 5ª avenida 5-55 zona 14 Edificio Europlaza World Business Center, Torre 4, Nivel 8., Guatemala, Guatemala.

H. Índices Financieros

Es importante tomar en cuenta que la información presentada para el año 2021 corresponde a la entidad Administradora Comercial Paseo Fase I (denominación anterior del Emisor). La información a diciembre 2022 y 2023 corresponde a Ciudad Comercial, S.A. tras la fusión con las otras Sociedades.

i. Liquidez

Razón corriente

La razón corriente se refiere a la capacidad que tiene una sociedad para cumplir con sus obligaciones a corto plazo en función a los flujos que provienen de sus activos a corto plazo. Se obtiene de dividir la cuenta denominada activos corrientes entre el monto que corresponde a los pasivos a corto plazo.

| | dic-21 | dic-22 | dic-23 | mar-24 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Activos corrientes | Q20,503,078 | Q42,796,799 | Q41,580,443 | Q105,170,664 |
| Pasivos corrientes | Q177,907,901 | Q176,790,935 | Q144,898,123 | Q293,990,012 |
| Razón corriente | 0.12 | 0.24 | 0.29 | 0.36 |

A marzo de 2024, este indicador se refiere a que Ciudad Comercial solo tiene la capacidad de cubrir sus pasivos corrientes hasta 0.36 veces con sus activos de corto plazo.

Rotación de cuentas por cobrar

La rotación de cuentas por cobrar mide la cantidad de veces que la sociedad cobra sus cuentas pendientes de cobro durante un periodo fiscal. Esto también se puede interpretar como la capacidad de la sociedad para convertir sus cuentas por cobrar en efectivo. Se obtiene de dividir los ingresos entre el monto registrado de todas las cuentas por cobrar.

| | dic-21 | dic-22 | dic-23 | mar-24 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ingresos | Q82,131,487 | Q155,717,641 | Q193,370,637 | Q54,016,963 |
| Cuentas por cobrar comerciales | Q3,269,176 | Q10,921,181 | Q7,447,170 | Q11,821,935 |
| Cuentas por cobrar relacionadas | Q3,115,052 | Q6,676,029 | Q9,823,207 | Q6,111,842 |
| Otras cuentas por cobrar | Q0 | Q137,301 | Q3,316,275 | Q0 |
| Rotación de cuentas por cobrar | 12.86 | 8.78 | 9.39 | 12.05 |

A marzo de 2024, este indicador se refiere a que el Emisor, en teoría, cobra alrededor de 12.05 veces al año sus cuentas por cobrar, lo cual significa que convierte en efectivo esos cobros. Cabe resaltar que los ingresos a partir de diciembre de 2022 se muestra el resultado de la fusión de las cinco empresas.

ii. Endeudamiento

Razón de endeudamiento

Se utiliza para medir la cantidad de los activos de una sociedad que se encuentran financiados por pasivos. Se obtiene de dividir la deuda total entre los activos totales.

| | dic-21 | dic-22 | dic-23 | mar-24 |
|-------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Pasivo total | Q589,336,997 | Q1,068,684,308 | Q1,135,101,157 | Q1,125,577,381 |
| Activo total | Q924,080,223 | Q1,768,751,014 | Q2,050,340,219 | Q2,120,172,914 |
| Razón de endeudamiento | 63.8% | 60.4% | 55.4% | 53.1% |

Se refiere a que Ciudad Comercial, a marzo de 2024, financia el 53.1% del valor de sus activos totales con pasivos, tanto de corto como de largo plazo.

Razón pasivo-capital

Relaciona la proporción entre pasivo de la sociedad y el capital de los socios, esto se utiliza para tener una proporción entre los activos financiados por los socios y los activos financiados por terceros. Se obtiene de dividir la deuda total dentro del capital contable.

| | dic-21 | dic-22 | dic-23 | mar-24 |
|-----------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Pasivo total | Q589,336,997 | Q1,068,684,308 | Q1,135,101,157 | Q1,125,577,381 |
| Patrimonio | Q334,743,226 | Q700,066,706 | Q915,239,062 | Q994,595,533 |
| Razón pasivo-capital | 1.76 | 1.53 | 1.24 | 1.13 |

Para el caso de Ciudad Comercial, a marzo de 2024, por cada Q1.00 que aporten los socios, existen Q1.13 de pasivos que financian todos los activos de la empresa.

Cobertura de intereses

Es utilizado para determinar si la sociedad es capaz de pagar los intereses de sus deudas o fuentes de fondeo. Se utiliza el EBITDA de la entidad para medir cuántas veces este monto puede cubrir los costos de intereses.

Nota: No se toman en cuenta los valores razonables de propiedades de inversión para el cálculo del EBITDA.

| | dic-21 | dic-22 | dic-23 | mar-24 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| EBITDA | Q45,006,311 | Q83,357,938 | Q94,989,192 | Q27,241,735 |
| Gastos financieros | Q22,325,134 | Q40,662,293 | Q41,613,190 | Q10,492,378 |
| Cobertura de intereses | 2.02 | 2.05 | 2.28 | 2.60 |

A marzo de 2024, el EBITDA de Ciudad Comercial, S.A. cubrió 2.60 veces los costos financieros de esta.

iii. Rentabilidad

Rentabilidad sobre activos

Esta razón de rentabilidad se aplica en las sociedades para obtener una proporción de la rentabilidad basada en los activos o patrimonio de la entidad.

| | dic-21 | dic-22 | dic-23 | mar-24 |
|-----------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Utilidad neta | Q116,843,606 | Q73,217,195 | Q215,173,086 | Q19,750,616 |
| Activo total | Q924,080,223 | Q1,768,751,014 | Q2,050,340,219 | Q2,120,172,914 |
| Rentabilidad sobre activos | 12.6% | 4.1% | 10.5% | 3.7% |

Para la rentabilidad sobre activos, uno de los usos que se le da, es el de analizar qué tan productiva está siendo dicha entidad con relación a los activos que posee. En el caso de

Ciudad Comercial, S.A., el indicador de rentabilidad sobre activos fue de 3.7% a marzo de 2024.

Rentabilidad sobre patrimonio

Por su parte, la rentabilidad sobre patrimonio se utiliza para obtener una métrica que indique a los accionistas cuánta rentabilidad obtiene la sociedad en función de lo que han aportado al patrimonio.

| | dic-21 | dic-22 | dic-23 | mar-24 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Utilidad neta | Q116,843,606 | Q73,217,195 | Q215,173,086 | Q19,750,616 |
| Patrimonio | Q334,743,226 | Q700,066,706 | Q915,239,062 | Q994,595,533 |
| Rentabilidad sobre patrimonio | 34.9% | 10.5% | 23.5% | 7.9% |

Para el caso de Ciudad Comercial, S.A., a marzo de 2024, el indicador de rentabilidad sobre patrimonio se ubicó en 7.9%.

Margen de utilidad sobre ventas

Este indicador se utiliza para medir la eficiencia de la operación y administración del negocio, determinando cuánto se obtuvo de rentabilidad con relación a las ventas de la sociedad. Al ser una razón, se utiliza frecuentemente para comparar diferentes ejercicios del mismo negocio y medir la mejora en la eficiencia de este. Se calcula al dividir las utilidades netas sobre ventas totales.

No se toma en cuenta el valor razonable de propiedades de inversión para el cálculo de utilidad neta.

| | dic-21 | dic-22 | dic-23 | mar-24 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Utilidad neta (sin valor razonable) | Q24,939,450 | Q14,899,233 | Q23,417,239 | Q19,750,616 |
| Ingresos | Q82,131,487 | Q155,717,641 | Q193,370,637 | Q54,016,963 |
| Margen neto | 30.4% | 9.6% | 12.1% | 36.6% |

Al término de marzo de 2024, el Emisor obtuvo un margen neto de 36.6%, lo que quiere decir que por cada Q100.00 de ingresos de Ciudad Comercial, el Emisor obtiene una utilidad neta de Q36.6.

Ganancia operativa sobre ventas

Es un indicador que se utiliza para medir la eficiencia de la operación, es decir, qué porcentaje de las ventas es el que se está generando después de todos los costos y gastos operativos. Este indicador se puede utilizar para comparar la eficiencia de la operación del negocio a través de diferentes períodos de tiempo.

Cabe resaltar que para el cálculo de la utilidad operativa no se toma en cuenta el valor razonable de propiedades de inversión para el cálculo de utilidad operativa.

| | dic-21 | dic-22 | dic-23 | mar-24 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Utilidad operativa (sin valor razonable) | Q43,786,212 | Q82,185,744 | Q91,777,781 | Q26,041,965 |
| Ingresos | Q82,131,487 | Q155,717,641 | Q193,370,637 | Q54,016,963 |
| Margen operativo | 53.3% | 52.8% | 47.5% | 48.2% |

iv. Inmovilización de la inversión

Inmovilización de la inversión

Esta es una métrica que las sociedades utilizan para determinar el peso que tienen los activos no corrientes dentro de los activos totales de una entidad. Los activos inmovilizados suelen ser menos líquidos y, por lo tanto, permanecen dentro del balance de la empresa durante un largo tiempo y no pueden disponerse fácilmente de ellos para liquidarlos.

| | dic-21 | dic-22 | dic-23 | mar-24 |
|---------------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Activos no corrientes | Q903,577,145 | Q1,725,954,215 | Q2,008,759,776 | Q2,015,002,250 |
| Activo total | Q924,080,223 | Q1,768,751,014 | Q2,050,340,219 | Q2,120,172,914 |
| Inmovilización de la inversión | 97.8% | 97.6% | 98.0% | 95.0% |

2. Informe del órgano de administración

Se adjunta en la sección de Anexos del presente Prospecto los Informes del Órgano de Administración correspondientes a los años 2021, 2022 y 2023.

V. INFORMACIÓN SOBRE REVALUACIÓN DE ACTIVOS

En la sección de Anexos del presente Prospecto se adjunta la política utilizada para la revaluación de activos

VI. CONSIDERACIONES FINALES

La información contenida en este Prospecto puede ser consultada en la página web del Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala, de Bolsa de Valores Nacional, S.A., y del Agente de Bolsa a cargo, así como en las oficinas de éste; la actualización a la información del Prospecto será incorporada por actualizaciones anuales durante la vigencia de la Oferta Pública bursátil y de forma mensual los hechos relevantes del Emisor, en ambos casos podrá consultarse en el sitio web de Bolsa de Valores Nacional, S.A.



<https://www.cayala.com/>



www.rvmv.gob.gt/



<http://www.bvnsa.com.gt/bvnsa/index.php>



www.idcvalores.com

VII. RESPONSABILIDADES

El representante legal de Ciudad Comercial, S.A., certifica: Que los datos contenidos en el presente Prospecto son conformes con los registros correspondientes y con la información disponible a la fecha; también declara que no hay omisiones que incidan en la integridad de la información contenida y que esta Oferta Pública bursátil en Mercado Primario y Mercado Secundario y los valores que mediante la misma se ofrecen continúa sin infringir las disposiciones, reglamentos o leyes de la República de Guatemala que fueren aplicables.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Julio G. García', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Arq. Julio Gustavo García Piedrasanta

Administrador Único y Representante Legal

Ciudad Comercial, S.A.

