

Bern Hotels & Resort Panama

VAREEN ASSETS CORPORATION

Programa Rotativo de Bonos Corporativos

Hasta US\$150,000,000.00 ·

Series Vinculadas a la Sostenibilidad



Sobre Vareen Assets Corporation

Vareen Assets Corporation es una **sociedad tenedora de acciones** cuya actividad principal consiste en otorgar facilidades de crédito a sus subsidiarias. Estas subsidiarias, a su vez, arriendan sus fincas e instalaciones a Operadores Hoteleros dedicados al desarrollo inmobiliario y a la operación de hoteles y restaurantes en Panamá.

Las actividades de los Operadores Hoteleros arrendatarios de las subsidiarias del Emisor cuentan con la **experiencia y respaldo de Bern Hotels & Resorts Panamá (BHR)**.



- ① La empresa incursiona en el **Mercado de Valores de Panamá** con un Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por **US\$150,000,000.00**, autorizado mediante Resolución No. **SMV-146-26** del 17 de abril de 2026.

Aliados Estratégicos

El éxito de una emisión es el resultado del trabajo conjunto de un **equipo multidisciplinario** de aliados estratégicos que garantizan el cumplimiento de los requisitos regulatorios, financieros, legales y operativos necesarios para su adecuada estructuración y colocación.



Inter-American Development Bank

Comprometido a suscribir **hasta US\$30,000,000**. Actúa como Inversionista Ancla y asesor en la preparación del marco de Bonos Vinculados a Sostenibilidad (SLB Bonds Framework), fortaleciendo la estructura del financiamiento y alineándolo con estándares internacionales de sostenibilidad. La participación de IDB Invest busca enviar una señal positiva al mercado de capitales panameño, apoyando el desarrollo de instrumentos innovadores y promoviendo buenas prácticas en materia ambiental, social y de gobernanza.



Informe de Segunda Opinión (SPO)

Confirma que los compromisos de BHR están alineados con los cinco componentes de los **Sustainability-Linked Bond Principles (SLBP) de ICMA** y que los SPTs propuestos tendrán un impacto ambiental y social positivo significativo.



Calificadora de Riesgo

La emisión cuenta con una calificación que refleja la solidez del respaldo patrimonial y operativo del grupo.



Asesor Legal

Firma de abogados de referencia en Panamá, responsable del asesoramiento jurídico integral en la estructuración, documentación y registro del Programa ante la **Superintendencia del Mercado de Valores (SMV)**.

Bern Hotels & Resorts Panamá (BHR)

Grupo panameño con 30 años de experiencia en la industria hotelera y turística, consolidado como la cadena hotelera más grande, importante y de referencia de la Ciudad de Panamá.

Su oferta totaliza + de 2000 habitaciones.

6 Hoteles Ciudadinos

InterContinental Miramar | Crowne Plaza Panamá | Holiday Inn Ciudad del Saber | Le Méridien | Crowne Plaza Panama Airport | y The Westin Panama. El portafolio se complementa con el operador turístico **Panamazing**, ofreciendo una experiencia integral al viajero nacional e internacional.



Crowne Plaza Panama
149 habitaciones

Ubicado en el área bancaria de la ciudad y a muy poca distancia de una de las principales estaciones de metro, convirtiéndose en una destacada opción para el viajero de negocios que recorre la ciudad.



Crowne Plaza Panama Airport
146 habitaciones

Es la mejor opción para viajeros de negocios, pues tiene una conveniente ubicación a tan solo cinco minutos del Aeropuerto Internacional de Tocumen y ofrece transporte de cortesía desde y hacia el aeropuerto las 24 horas al día.



Holiday Inn Ciudad del Saber
137 habitaciones

Ubicado frente al Canal de Panamá y dentro de la Ciudad del Saber, a 15 minutos de la Ciudad de Panamá dentro de un área científica con un campus de 120 hectáreas.

Bern Hotels & Resorts Panamá (BHR)

Hoteles Ciudadinos



The Westin Panamá
218 habitaciones

Goza de una ubicación ideal en Costa del Este a solo 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Tocumen, un desarrollo de lujo con oficinas corporativas, proyectos inmobiliarios y áreas recreativas.



Hotel InterContinental Miramar
186 habitaciones

Ubicado en la Avenida Balboa y Calle Federico Boyd, amplias suites con impresionantes vistas al mar y un pintoresco sendero que lleva directamente a la marina, hacen de este hotel el lugar perfecto para ver la entrada de barcos al icónico Canal de Panamá.



Le Méridien
111 habitaciones

Ubicado a orillas de la bahía de Panamá a pocos minutos del Casco Antiguo y del Canal de Panamá con vista a los antiguos y nuevos vecindarios de la ciudad, en medio de encantadores restaurantes y la animada vida nocturna, todo a unos pocos minutos del centro financiero y de oficinas corporativas.

Bern Hotels & Resorts Panamá (BHR)

3 Resorts

Gamboa Rainforest Reserve | Westin Playa Bonita | Dreams Playa Bonita, iconos del turismo panameño.



Hotel Westin Playa Bonita
611 habitaciones

Ubicado a 15 minutos de la ciudad, es un resort de playa con impresionantes vistas panorámicas del Océano Pacífico y el Canal de Panamá. Idealmente diseñado para viajeros de negocios y de placer.



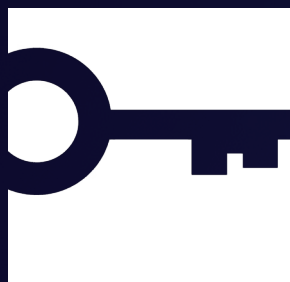
Hotel Gamboa Rainforest Reserve
166 habitaciones

Es un refugio exótico alejado del ruido y bullicio de la ciudad, ubicado en la vasta selva tropical del Parque Nacional Soberanía, a orillas del Río Chagres y del Canal de Panamá. Aquí se combinan la comodidad moderna con la calidez y la fascinante aventura para ofrecer el mejor alojamiento para experimentar la belleza virgen de la selva tropical panameña.



Hotel Dreams Playa Bonita
307 habitaciones

Está ubicado en Playa Bonita, Veracruz, a unos 25 minutos del centro de la Ciudad de Panamá. Sus amplias habitaciones con terrazas privadas y vistas panorámicas al océano Pacífico, rodeadas de exuberante vegetación tropical



Green Key

Hoteles con Certificación Green Key

La Certificación Green Key es uno de los principales estándares de excelencia en materia de responsabilidad ambiental y operación sostenible dentro de la industria del turismo, la cual han logrado alcanzar los siguientes hoteles:

The Westin Playa Bonita

InterContinental
Miramar

Le Méridien

Holiday Inn

The Westin Panamá

Esta certificación se fundamenta en la implementación de un sistema de gestión ambiental que integra políticas, procedimientos, controles operativos y registros de seguimiento. Su evaluación considera, entre otros aspectos, la eficiencia en el consumo de energía y agua, la reducción y adecuada gestión de residuos, el manejo responsable de productos químicos, la disminución de plásticos de un solo uso, las compras sostenibles, el mantenimiento preventivo.

Esta certificación es un sistema internacional de evaluación y reconocimiento, para edificios y proyectos sostenibles, desarrollado por el US Green Building Council (USGBC).

Promueve la eficiencia energética, el uso responsable del agua, materiales sostenibles y la calidad ambiental interior para reducir el impacto ambiental.

Primer Bono Vinculado a la Sostenibilidad (SLB) en Panamá

Estructura de la Emisión

Con el apoyo de **Invertis Securities**, se estructura la primera emisión de un Bono Vinculado a la Sostenibilidad en Panamá desarrollado para la industria hotelera y de turismo.

Bern Hotels & Resort Panamá abre el camino como referente en el mercado panameño para otros grupos empresariales y emisores.

Monto Total de las Series SLB

Hasta US\$70,000,000.00 — distribuidos en 3 series con respaldo fiduciario.

- **Garantías en Fideicomiso de Administración y Flujos sobre:**

Westin Playa Bonita | Dreams Playa Bonita | InterContinental Miramar

CALIFICACIÓN DE RIESGO

paAA-

Series Garantizadas

paA+

Series No Garantizadas

Perspectiva Estable

Sustentada en la estabilidad de los ingresos consolidados de las inmobiliarias vinculadas y en su adecuada capacidad de generación de flujos, respaldada por una gestión eficiente de gastos.

La operación mantiene una cobertura suficiente del servicio de deuda, aun bajo escenarios de menor desempeño operativo.

Retos del Bono SLB

Pionerismo regulatorio:

Ser la primera emisión de un SLB en Panamá implicó navegar un marco regulatorio sin precedentes locales, requiriendo coordinación estrecha con la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), para adaptar los estándares internacionales ICMA al contexto panameño.

Definición y calibración de KPIs:

Establecer indicadores clave de desempeño (KPIs) ambiciosos pero alcanzables, con líneas base verificables y metodologías de medición aceptadas por auditores independientes, fue un proceso técnico complejo y de alta exigencia.

Educación del mercado inversor:

El mercado de capitales panameño no está familiarizado con los instrumentos SLB, lo que requirió un esfuerzo significativo de educación y sensibilización hacia inversores institucionales y privados sobre la estructura, los riesgos y los beneficios del instrumento.

Verificación independiente:

Identificar y contratar a un verificador externo calificado con experiencia en sostenibilidad y mercados de capitales en la región, capaz de validar los KPIs y emitir una Segunda Opinión (SPO) conforme a estándares internacionales.

Estructura fiduciaria compleja:

Diseñar un fideicomiso de administración y flujos que respaldara simultáneamente tres propiedades hoteleras (Westin Playa Bonita, Dreams Playa Bonita e InterContinental Miramar) con diferentes perfiles operativos y financieros e inversionistas institucionales.

Integración de datos ESG:

Implementar sistemas internos de recopilación, gestión y reporte de datos ambientales y sociales (emisiones GEI, empleo juvenil) en tiempo real y con trazabilidad auditada.

Beneficios del Bono SLB

Acceso a capital sostenible:

Captación de US\$70 millones a condiciones competitivas, con potencial de reducción de tasa de interés al cumplir los KPIs de sostenibilidad.

Posicionamiento como referente:

BHR se consolida como pionero en el sector hotelero y referente del mercado de capitales sostenible en Panamá y Centroamérica.

Mejora de reputación ESG:

Fortalecimiento de la imagen corporativa ante inversores, clientes, reguladores y comunidades.

Impacto medioambiental medible:

Reducción verificable de emisiones GEI en sus operaciones hoteleras.

Impacto social tangible:

Generación de empleo formal y de calidad para jóvenes panameños.

Alineación con ODS de la ONU:

Contribución directa a los Objetivos de Desarrollo Sostenible 7, 8, 10, 12 y 13.

Impacto de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad

Los SLB de BHR persiguen un doble impacto: **medioambiental y social**.

Los compromisos asumidos contribuyen directamente a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU y son verificables a través de Indicadores Clave de Desempeño (KPIs) auditados de forma independiente.

KPI 1 · Reducción de Emisiones GEI

Mide la reducción anual de las emisiones brutas de **gases de efecto invernadero (GEI)** de **alcance 1** (directas) y **alcance 2** (indirectas asociadas al consumo de energía).

Contribuye directamente mediante la transición a fuentes renovables, la mejora de la eficiencia energética en la operación hotelera y la reducción de la huella de carbono en todos los activos. De forma indirecta, a través de compras sostenibles y prácticas de reducción de residuos.

KPI 2 · Empleo Formal para Jóvenes

Este KPI registra la contratación formal de jóvenes de **18 a 25 años** en todas las propiedades hoteleras de BHR.

Contribuye directamente al generar empleo de calidad en el sector turístico, y al priorizar a jóvenes de comunidades vulnerables. De forma indirecta, favorece el ODS 1 (Fin de la Pobreza) al promover ingresos sostenibles para los trabajadores jóvenes y sus familias.



Contribución Directa

Contribución Indirecta

Contribución Directa

Contribución Indirecta

Estructurador Agente de Pago, Registro y Transferencia Colocador



Más de una década construyendo confianza en el mercado de valores panameño. Desde nuestros inicios, hemos acompañado a empresas e inversores con soluciones de estructuración rigurosas, transparencia fiduciaria y visión de largo plazo.

+US\$1B

En Emisiones

Portafolio activo y diversificado de emisiones en el mercado de valores de Panamá.

+20

Emisiones Registradas

Más de 20 emisiones estructuradas y registradas, con crecimiento proyectado a largo plazo.

5

Emisiones Temáticas

Bonos Verdes y Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLB). El puesto con mayor número de emisiones temáticas en Panamá.



Capacidades Integradas

Banco, Fiduciaria y Casa de Valores bajo un mismo paraguas, enfocadas en asesoría, estructuración y ejecución.



Conexión con el Mercado

Conectamos emisores con el mercado de capitales de forma eficiente y responsable, a través de la Bolsa Latinex.

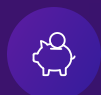


Casos de Éxito Regionales

Hemos materializado casos de éxito dentro de Panamá y en el conjunto de la región latinoamericana.

Identificamos una Solución para Cada Sector

A lo largo de más de 10 años, hemos acompañado a empresas de distintos sectores en su acceso al mercado de valores, estructurando soluciones a la medida que impulsan su crecimiento y diversifican sus fuentes de financiamiento.



Financiero



Inmobiliario



Leasing



Educación



Industrial



Servicios



Comercio



Turismo



Verde / SLB

Liderando la Transformación de las Finanzas Sostenibles

Finanzas Sostenibles · Mercado de Capitales de Panamá

Los bonos verdes y vinculados a la sostenibilidad no son solo una tendencia — son una **ventaja competitiva real** para emisores con visión de futuro. A lo largo de los años, hemos alcanzado hitos históricos que marcan el camino del mercado panameño.

1

Primer Bono Verde de Grupo Bancario

Primera Serie de Bono Verde emitida por un Grupo Bancario de capital panameño, certificada por **Climate Bond Initiative (CBI)**. Un hito que abrió el mercado verde en Panamá.

2

Primer Bono Verde Inmobiliario

Primera emisión de Bonos Verdes para un **Grupo Inmobiliario** en Panamá, demostrando que la sostenibilidad es transversal a todos los sectores de la economía.

3

Primer Bono Vinculado a la Sostenibilidad

Primer **Sustainability-Linked Bond (SLB)** estructurado en Panamá, con BHR como emisor pionero y referente para el conjunto del mercado regional.



Gracias

Bern Hotels & Resort Panamá · Vareen Assets Corporation

Una inversión con propósito y retorno

Para más información sobre el **Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Vareen Assets Corporation** y Series Vinculadas a la Sostenibilidad, póngase en contacto con:

Invertis Securities, S.A. · Estructurador y Agente de Pago autorizado.

Tel. (507) 214-0000

INVERTIS
SECURITIES
Grupo Unibank