

Emisión Privada Torre Médica Hospital Metropolitano S.A.

17 de julio del 2026

Señora
Patricia Mata Solís
Directora de Oferta Pública
Superintendencia General de Valores

Asunto: Acreditación de Oferta Privada

Estimada señora:

Conforme a lo establecido en el Reglamento de Oferta Pública, *artículo 8ter “Mecanismo de acreditación de la oferta privada”*, somete a su conocimiento las características de la **Emisión Privada Torre Médica Hospital Metropolitano S.A.**

Torre Médica Hospital Metropolitano S.A. (TMHM) es una sociedad costarricense de naturaleza inmobiliaria que forma parte de la División Salud del Grupo Montecristo. Su objeto principal consiste en la adquisición, remodelación, desarrollo y/o construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento para la sociedad Instituto Centroamericano de Medicina I.C.E.M., S.A. (ICEM); entidad que forma parte del mismo grupo económico de TMHM y que opera los servicios hospitalarios bajo distintas marcas comerciales, siendo la principal, “Hospital Metropolitano”.

TMHM se constituye en emisor de una oferta privada, la cual se ha estructurado bajo las siguientes características:

Tipo de Oferta:	Oferta Privada
Instrumento:	Títulos de deuda (bonos)
Puesto de Bolsa Estructurador y Representante:	BAC San José Puesto de Bolsa S.A.
Moneda:	Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos
Monto de emisión:	US\$ 18,000,000.00 (dieciocho millones de dólares)
Serie I: Código ISIN: Mínimo de inversión: Monto colocado a la fecha: Pendiente de colocación:	US\$ 15,000,000.00 (quince millones de dólares) 00TMHM000011 US\$ 500,000.00 (quinientos mil dólares) US\$ 13,000,000.00 (trece millones de dólares) US\$ 2,000,000.00 (dos millones de dólares)
Serie II: Código ISIN: Mínimo de inversión: Monto colocado a la fecha: Pendiente de colocación:	US\$ 3,000,000.00 (tres millones de dólares) 00TMHM000029 US\$ 250,000.00 (doscientos cincuenta mil dólares) US\$ 1,000,000.00 (un millón de dólares) US\$ 2,000,000.00 (dos millones de dólares)
Valor Facial de los bonos:	US\$ 250,000.00 (doscientos cincuenta mil dólares)
Fecha emisión:	27 de mayo de 2026
Plazo:	5 años

Emisión Privada Torre Médica Hospital Metropolitano S.A.

Fecha de vencimiento:	27 de mayo de 2031
Amortización:	Al vencimiento
Tasa interés bruta:	8.25% (tasa fija)
Tasa de interés neta:	Tasa bruta menos impuesto de renta aplicable
Tratamiento fiscal:	Conforme Ley de Impuesto sobre la Renta, Ley No. 7092
Periodicidad:	Trimestral
Factor cálculo:	30/360
Representación de los bonos:	Anotación en cuenta en Interclear Central de Valores, S.A.
Ley de circulación:	A la orden
Forma de colocación:	Contrato de Colocación a mejor esfuerzo
Tipo de inversionistas:	Físicos y jurídicos
Cantidad de inversionistas:	26
Destino de los recursos:	1. Construcción y remodelación de la Sede de San José Hospital Metropolitano, ubicada en Avenidas 8 y 6. Calles 14 y 16, Distrito Hospital, San José, Costa Rica (el "Proyecto"). 2. Cancelación de pasivos relacionados con el Proyecto.
Redención anticipada:	A criterio del Emisor: i) Total o parcial, ii) A partir del año 3 en fechas que corresponde el pago de intereses, iii) Precio del 100% del valor facial.
Inicio para redención anticipada:	27 de Mayo de 2029.
Transmisión del título:	Mediante Contrato de Cesión y comunicación expresa a la Entidad de Custodia.
Garantía:	Fianza Solidaria de Grupo de Prevención de la Salud de la Región Latinoamericana, S.A. (GRUPESAL); holding de la División de Salud de Grupo Montecristo.
Mitigadores de riesgo: Mecanismos operativos, contractuales o de administración cuyo propósito es monitorear, administrar o atender riesgos asociados con la emisión; no constituyen mejoradores crediticios de la emisión.	1. Fideicomiso de Garantía y Administración. Fiduciario: Banco BAC San José S.A. 2. Cuenta de custodia bursátil a nombre de TMHM bajo control del Fiduciario, que mantiene las captaciones de la Emisión y ejecuta desembolsos conforme solicitudes documentadas de TMHM. 3. Cuenta de custodia bursátil a nombre de 3 101 675402 S.A. (subsidiaria GRUPESAL) bajo control del Fiduciario, que mantiene una reserva por US\$ 1.5MM en inversiones con liquidez bursátil. 4. Restricción de TMHM para gravar, hipotecar o enajenar la propiedad remodelada. 5. Restricción para modificar el control societario de GRUPESAL sobre ICEM, TMHM y 3 101 675402 S.A.
Calificación de riesgo:	Esta Emisión Privada no tiene calificación de riesgo

Emisión Privada Torre Médica Hospital Metropolitano S.A.

Sin otro particular

Marcela Porras Díaz
Apoderada Torre Médica Hospital Metropolitano S.A.