

CONTRATO DE PRÉSTAMO

El presente contrato de préstamo (el “Contrato”) se celebra a los 5 días del mes de Mayo de 2026, entre:

- (I) Crosgo Trading Limited, una sociedad organizada y vigente de acuerdo a las normas de las Islas Vírgenes Británicas, con sede social en Morgan & Morgan Building, Pasea Estate, Road Town, Tortola, Islas Vírgenes Británicas, representada en este acto por Marcel Paullier Symonds, en su carácter de Presidente, por una parte (en adelante, el “Prestamista”); y
- (II) ROI Capital Holdings International Corp, una sociedad organizada y vigente de acuerdo a las normas de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá bajo el FOLIO No 155776070, con sede social en Torre Generali, Piso 9, Avenida Samuel Lewis Obarrio, Ciudad de Panamá, República de Panamá, representada en este acto por Juan de Dios Santucci, en su carácter de apoderado, por otra parte (en adelante, el “Prestatario”; y cuando sea referido de forma colectiva con el Prestamista, ambos serán conjuntamente referidos como, las “Partes”).

Considerando:

- A. Que el Prestatario ha acordado suscribir nuevas acciones ordinarias de Trafalgar Property Group PLC, sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Inglaterra y Gales (“TPG”), cuyas acciones cotizan en el Alternative Investment Market (“AIM”) de la Bolsa de Valores de Londres, por un importe de libras esterlinas un millón novecientas treinta y cuatro mil ciento dieciocho (£1.934.118) (la “Suscripción”), cuyo cierre está previsto para el 7 de mayo de 2026;
- B. Que el Prestamista desarrolla actividades de financiamiento privado, estructuración de créditos y operaciones de financiamiento corporativo, contando con experiencia y capacidad técnica para otorgar préstamos destinados a adquisiciones de activos financieros;
- C. Que las Partes han acordado que el Prestamista conceda al Prestatario un préstamo por el importe de dólares estadounidenses dos millones ochocientos mil (USD 2.800.000) para que éste los destine exclusivamente al pago de la Suscripción y gastos conexos con dicha operación, de acuerdo a las pautas que se señalan en este Contrato; y
- D. Que las Partes desean documentar los términos del préstamo según se establece en este Contrato.

En consecuencia, las Partes acuerdan:

1. OBJETO Y NATURALEZA DEL PRÉSTAMO.

En virtud del presente Contrato, en este acto el Prestamista concede al Prestatario, quien acepta, un préstamo por la suma total de dólares estadounidenses dos millones ochocientos mil (USD 2.800.000) (en adelante, el “Préstamo”).

El Préstamo deberá ser desembolsado dentro del término de dos (2) días hábiles de la fecha del presente, mediante (i) transferencia bancaria en dólares estadounidenses, de acuerdo a las instrucciones que el Prestatario comunicará por instrumento separado.

El Prestatario deberá otorgar recibo contra la acreditación del Préstamo, sin perjuicio de lo cual el Prestamista podrá evidenciar el desembolso del Préstamo por cualquier medio de prueba.

2. DESTINO DEL PRÉSTAMO.

El Prestatario se compromete a destinar la totalidad del Préstamo única y exclusivamente a (i) financiar el pago del importe correspondiente a la Suscripción de acciones de Trafalgar Property Group PLC, conforme al acuerdo de suscripción suscrito con TPG, y (ii) atender los gastos conexos a dicha operación, quedando expresamente prohibido destinar el Préstamo a cualquier otro fin.

3. INTERESES.

El Préstamo devengará intereses compensatorios a una tasa del seis por ciento (6%) nominal anual, calculada sobre el Préstamo efectivamente desembolsado, base trescientos sesenta y cinco (365) días, desde la fecha de desembolso y hasta su efectivo pago (los “Intereses”).

Los Intereses serán pagaderos al Vencimiento estipulado en la cláusula cuarta de este Contrato, mediante transferencia bancaria a la cuenta que indique el Prestamista.

4. DURACIÓN DEL PRÉSTAMO.

El presente Contrato vencerá el 7 de mayo de 2028 (la fecha de vencimiento del Contrato, el “Vencimiento”), fecha en la que el Prestatario deberá pagar al Prestamista el Préstamo y los Intereses, mediante transferencia a la cuenta bancaria que determine entonces el Prestamista.

5. GASTOS E IMPUESTOS.

5.1. Todos los gastos y comisiones de transferencia bancaria, así como otros gastos e impuestos que recaigan sobre la instrumentación de este Contrato o su ejecución serán a cargo del Prestatario.

5.2. Todos aquellos impuestos, tasas o gravámenes que en el presente o en el futuro estén vigentes fuera de la República de Panamá y que resultaren aplicables sobre el Préstamo e Intereses adeudados por el Prestatario, y/o que graven en cualquier forma las operaciones aquí pactadas y/o recaigan sobre la instrumentación de este Contrato y/o sobre aquellos actos

que fueran necesarios para la ejecución de todas las operaciones aquí pactadas (en adelante, los “Impuestos”) serán a costo y cargo del Prestatario. En tal sentido, todos los pagos que el Prestatario deba efectuar al Prestamista bajo el presente Contrato deberán estar libres y exentos de cualquier retención o Impuesto. A ese efecto, el Prestatario deberá acrecentar cualquier suma que deba pagar al Prestamista de forma tal que este último reciba el monto que correspondiera de acuerdo a este Contrato libre de cualquier deducción y/o retención relativa a cualquier Impuesto.

6. INCUMPLIMIENTOS. MORA AUTOMÁTICA. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

6.1. En caso de cualquier incumplimiento del Prestatario la mora será automática, y cuando se tratara de un incumplimiento de obligaciones de pago se devengarán intereses punitivos a una tasa equivalente a la mitad de los Intereses.

6.2. Cualquier incumplimiento de las obligaciones del Prestatario, así como la concurrencia de cualquiera de las causas descritas en la presente cláusula determinará la caducidad de plazos y la anticipación de la fecha de Vencimiento a instancias del Prestamista. A tal efecto, si se produce alguna de las causas de Vencimiento anticipado, el Prestamista remitirá un requerimiento por escrito al Prestatario, que dispondrá de diez días naturales para subsanar el incumplimiento o eliminar la causa de Vencimiento anticipado, si ello fuera posible. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido dicha subsanación o eliminación, el Prestamista podrá resolver el Contrato, lo que implicará que dentro de las 48 horas desde que reciba la notificación de resolución, el Prestatario deberá restituir al Prestamista el Préstamo, los Intereses, y cualesquiera otros gastos generados por el incumplimiento, mediante transferencia bancaria a la cuenta del Prestamista y ello sin perjuicio del derecho del Prestamista de reclamarle los daños y perjuicios que se le hubieran causado.

6.3. Son causas de Vencimiento anticipado del Contrato, además de cualquier incumplimiento de las obligaciones del Prestatario, las siguientes:

- a) el cese del Prestatario en el ejercicio de sus actividades o el incumplimiento de sus obligaciones para con terceros;
- b) el destino por el Prestatario del Préstamo a una finalidad distinta de la prevista en el presente Contrato;
- c) el acuerdo del Prestatario sobre su disolución o liquidación, o que incurra en causa legal de disolución de conformidad con la legislación mercantil;
- d) la solicitud de declaración del concurso del Prestatario o declaración judicial de insolvencia, o que alguna de tales declaraciones fuera solicitada respecto al Prestatario por cualquiera de sus acreedores;
- e) la interposición contra el Prestatario de cualquier reclamo judicial por incumplimiento contractual, por responsabilidad extracontractual o en reclamo de cantidad que puedan afectar o poner en peligro su capacidad de cumplir sus obligaciones emergentes de este Contrato; y
- f) las modificaciones en la composición del órgano de administración o de la estructura accionaria del Prestatario sin el consentimiento del Prestamista.

7. OTRAS OBLIGACIONES DEL PRESTATARIO.

Serán obligaciones del Prestatario, además de las correspondientes al cumplimiento del Contrato, las siguientes:

- a) comunicar al Prestamista cualquier variación en la composición del accionariado o del órgano de administración, en un plazo de diez días naturales desde que tenga conocimiento de tal variación;
- b) comunicar al Prestamista, con carácter previo a su adopción, cualquier modificación de los estatutos sociales;
- c) informar inmediatamente al Prestamista de cualquier circunstancia que pueda afectar al cumplimiento del presente Contrato, de la producción de cualquier causa de Vencimiento anticipado y de cualquier evento significativo para la cuenta de resultados del Prestatario;
- d) abstenerse de pignorar o hipotecar cualquier activo social, así como de afianzar u otorgar garantías de cualquier clase a tercero, sin consentimiento expreso y escrito previo del Prestamista;
- e) informar al Prestamista del estado de avance de la Suscripción y de la posición accionaria en Trafalgar Property Group PLC, aportando la documentación societaria y contractual relevante que éste razonablemente solicite;
- f) abstenerse de modificar, sustituir, cancelar o renegociar cualquier contrato relativo a la Suscripción sin consentimiento previo y por escrito del Prestamista;
- g) no emitir, transferir, pignorar o gravar acciones propias sin consentimiento escrito del Prestamista; y
- h) mantener indemne al Prestamista respecto de cualquier cambio estructural en el grupo societario que pueda afectar directa o indirectamente a la ejecución de las operaciones financiadas con el Préstamo.

8. MODALIDAD DE PAGO.

8.1. El Prestatario deberá restituir al Prestamista el Préstamo junto con los Intereses devengados en la fecha de Vencimiento, mediante transferencia bancaria a la cuenta que el Prestamista indique con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles a dicha fecha. Todos los pagos bajo el presente Contrato deberán efectuarse en dólares estadounidenses, libres de cualquier deducción, retención o compensación.

8.2. El Prestatario tendrá la facultad de cancelar anticipadamente el Préstamo, en forma total o parcial, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, mediante notificación escrita al Prestamista con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles. En caso de pago anticipado parcial, el monto mínimo de cada cancelación será de dólares estadounidenses cien mil (USD 100.000), y los Intereses se calcularán sobre el capital efectivamente cancelado hasta la fecha de pago efectivo. El pago anticipado no generará penalidad alguna a cargo del Prestatario.

9. CESIÓN.

El Prestamista podrá ceder libremente la totalidad o una parte de los derechos y/u

obligaciones asumidos bajo el presente Contrato, bastando para ello con la notificación al Prestatario.

10. MISCELÁNEAS.

10.1. Compromiso íntegro. Este Contrato constituye el compromiso íntegro alcanzado entre las Partes hasta la fecha de su firma con respecto a las materias contenidas en el mismo y sustituye y deroga todos los acuerdos previos, ya sean verbales o escritos, en relación con su objeto (los cuales dejarán de tener vigencia y efectividad desde la fecha del presente Contrato).

10.2. Notificaciones. Todas las comunicaciones y notificaciones que deban realizarse las Partes en virtud de este Contrato deberán efectuarse por escrito y mediante:

- a) entrega en mano con confirmación escrita de la recepción por la otra Parte;
- b) por conducto notarial; o
- c) por correo postal o electrónico, así como por cualquier otro medio, siempre que en todos estos casos se deje constancia de su debida recepción por el destinatario o destinatarios.

Las comunicaciones y notificaciones entre las Partes deberán ser remitidas a los domicilios y a la atención de las personas que se indican seguidamente:

Por Crosgo:
Marcel Paullier Symonds
crosgotradingltd@gmail.com

Por ROI:
Juan De Dios Santucci
jdds50@gmail.com

Cualquier modificación de los domicilios o personas a efectos de notificaciones deberá ser inmediatamente comunicada a la otra Parte de acuerdo con las reglas establecidas en esta cláusula. En tanto una Parte no haya recibido notificación de tales cambios, las notificaciones que ésta realice conforme a esas reglas de acuerdo con los datos originarios se entenderán correctamente efectuadas.

10.3. Nulidad o ineficacia. Si un tribunal o autoridad competente declarara nula, ineficaz o inexigible, en su totalidad o en parte, cualquiera de las cláusulas de este Contrato, éste seguirá en vigor a excepción de la parte declarada nula o inexigible. Las Partes mantendrán consultas mutuas y efectuarán sus mejores esfuerzos de buena fe para acordar una estipulación válida y exigible que constituya una sustitución razonable de la estipulación nula e inexigible de conformidad con el espíritu de este Contrato, de un modo que traduzca en lo posible la intención original de las Partes.

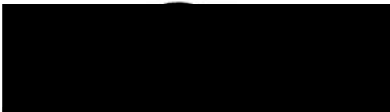
10.4. Inexistencia de dispensa tácita de obligaciones. El hecho de que el Prestamista en cualquier momento no exija del Prestatario el cumplimiento de cualquiera de las


disposiciones del presente Contrato no afectará de manera alguna el pleno derecho a requerir tal cumplimiento en cualquier momento en el futuro. La dispensa por el Prestamista de una violación de las disposiciones del presente Contrato no constituirá la dispensa de alguna violación ulterior de la misma disposición o cualquier otra ni constituirá renuncia a la disposición misma. La omisión por el Prestamista en el ejercicio de cualquier derecho conferido por el presente no constituirá renuncia a dicho derecho.


10.5. Ley aplicable. El presente Contrato se rige por las leyes de la República de Panamá.


10.6. Jurisdicción. Cualquier disputa, diferencia o reclamo que surja de, o en relación con, este Contrato, incluyendo cualquier cuestión relativa a su existencia, validez, interpretación, ejecución o terminación, será resuelta de manera definitiva mediante arbitraje de derecho administrado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá (CeCAP), o su sucesor institucional, de conformidad con su reglamento vigente al momento de iniciarse el procedimiento arbitral. El tribunal arbitral estará compuesto por tres árbitros: cada parte designará uno, y los dos árbitros así nombrados elegirán al tercero, quien actuará como Presidente. Si una parte no designara árbitro dentro del plazo, o si los árbitros designados no acordaran el tercero, la designación pendiente será realizada por el CeCAP. El lugar del arbitraje será la Ciudad de Panamá, República de Panamá, y el idioma del arbitraje será el español. El procedimiento será estrictamente confidencial. El laudo arbitral será definitivo, vinculante e inapelable, y podrá ser ejecutado ante cualquier tribunal competente, sin que ello implique renuncia al arbitraje como mecanismo exclusivo de resolución de disputas.

En prueba de conformidad y aceptación, las Partes firman dos ejemplares del presente Contrato, en la fecha y lugar indicados en su encabezamiento.



Crosgo Trading Limited

Presidente



ROI Capital Holdings International Corp

Apoderado