

en el valor real de los flujos futuros y/o consecuencias favorables para los deudores debido a la disminución del valor real de las cuotas de los préstamos.

#### IV. De la Industria:

##### Riesgo de Corridas Bancarias

La industria en general se vería afectada de manera adversa ante corridas bancarias. Una reducción general en la liquidez del sector bancario pudiese afectar los ingresos de las empresas en la industria lo que interrumpiría el flujo normal del negocio.

##### Riesgo por volatilidad

Debido a la naturaleza de la industria donde operan el Emisor, existe riesgo de volatilidad debido a: (i) precio de materia prima y costo de mano de obra (ii) demanda del mercado, (iii) fluctuación en los precios de los inmuebles producto del volumen de oferta y demanda en el mercado, (iv) estabilidad y plazo de los Contratos de Venta y Arrendamiento, (v) alto costo de las barreras de entrada, (vi) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros.

## **I. FACTORES DE RIESGO**

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener la ganancia y/o el rendimiento esperado. Los interesados en comprar los Bonos Corporativos deben cerciorarse de que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que, de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de repago de los Bonos Corporativos.

La información proporcionada a continuación, en ningún caso sustituye las consultas y asesorías que el interesado debe efectuar y obtener de sus asesores legales, fiscales, contables y cualesquiera otros que estimen necesario consultar a los efectos de tomar su decisión en relación con la posible inversión en los Bonos Corporativos.



La inversión en los Bonos Corporativos constituye una declaración por parte del inversionista de que ha leído, entendido y aceptado los factores de riesgo y demás términos y condiciones establecidos en este Prospecto Informativo.

Los principales factores de riesgo que podrían afectar adversamente las fuentes de repago de la presente Emisión incluyen los siguientes:

## **A. DE LA OFERTA**

### **1. Riesgo de Pago de Intereses y Capital de la totalidad del Programa Rotativo de Bonos**

Los Créditos Cedidos, en concepto de venta y/o de cánones de arrendamiento que efectuarán los compradores y los arrendatarios de las Unidades Inmobiliarias representarán la fuente principal de ingresos del Emisor. Por lo tanto, el pago de los intereses y el capital de la totalidad del Programa Rotativo de Bonos dependerán sustancialmente de la venta y arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias.

Dichos Créditos Cedidos, estarán cedidos al Fideicomiso de Garantía y la cesión será una Obligación de Hacer de parte del Emisor de acuerdo a los términos y condiciones del Programa.

La construcción del Proyecto está prevista para iniciar el 15 septiembre de 2025 y se espera concluya a más tardar en marzo 2029.

Al 15 de agosto de 2025, El Emisor tiene Contratos de Venta firmados por el 64.5% de los apartamentos (200 apartamentos de 310 apartamentos) con ventas totales de Cincuenta y Cuatro Millones Novecientos Dos Mil Doscientos Treinta y Un Dólares (US\$54,902,231.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

### **2. Riesgo de Uso de los Fondos**

Los fondos netos recaudados por la Emisión podrán ser utilizados para (i) un total de Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, serán utilizados para el desarrollo del proyecto incluyendo la cancelación de un préstamo puente otorgado por Global Bank Corporation por la suma de US\$6,000,000.00 por un plazo de 12 meses, una tasa de 8.00% más FECI hasta su vencimiento, para el financiamiento del desarrollo del proyecto inmobiliario ALIVE. Al 30 de enero de 2026, el referido préstamo puente tiene un saldo de US\$1,321,000.00; y (ii) el restante, para el giro normal de negocios del Emisor.

Por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos, en

atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

### **3. Riesgo de Prelación**

Los Bonos de todas las Series estarán garantizados con un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía a favor de los Tenedores Registrados y constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor.

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto, por razón las garantías constituidas y hasta el valor de las mismas, y en general, por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de declaratoria de control administrativo, reorganización o liquidación.

En caso de que el Emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto de la presente oferta de Bonos, la Emisión no tendrá prelación sobre las deudas que pudiera contraer el Emisor en el desarrollo del negocio, excepto, por razón las garantías constituidas mediante el Contrato de Fideicomiso irrevocable a favor de los Tenedores Registrados y hasta el valor de las mismas, y en general, por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de declaratoria de control administrativo, reorganización o liquidación.

### **4. Riesgo por Ausencia Temporal de la Constitución de la Garantía Real por parte del Emisor de los Bonos**

Los Bonos a la fecha de autorización del registro y de este Prospecto Informativo, de manera temporal y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos otorgados para ello, no cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos. Así las cosas, aquellas Series de Bonos que el Emisor emita con anterioridad a la constitución de las garantías, de manera temporal y hasta tanto dichas garantías sean constituidas dentro de los plazos establecidos para ello, no contarán con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos.

Los Bonos no contarán con garantías hasta tanto el Emisor constituya el Fideicomiso de Garantía y Administración con Global Financial Funds Corp., en beneficio de los Tenedores Registrados de Bonos de todas las Series, en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A, y a favor del cual se aportarán, entre otras, de conformidad con los términos y condiciones del Programa, las siguientes garantías: (i) en un plazo no mayor de sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A, la primera hipoteca y anticresis sobre la Finca del Proyecto, incluyendo sus mejoras declaradas o no, segregaciones e incorporaciones al Régimen de Propiedad

Horizontal, así como las fincas resultantes una vez la Finca del Proyecto se incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal, (ii) en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A, la forma y formalización de un contrato maestro de cesión de Créditos Cedidos presentes y futuros, ello sin perjuicio de la obligación del Emisor, en el caso de la cesión de los cánones de arrendamiento derivados de contratos de arrendamiento futuros, dentro un período de treinta (30) días calendario desde su fecha de firma, de notificar al arrendatario de la cuenta adonde deben ser depositados los cánones de arrendamiento; (iii) en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A para endosar a favor del Fiduciario el Seguro CAR; (iv) en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario contados desde el momento que en que obtiene el (cada) Permiso de Ocupación del Proyecto, expedido(s) por el Municipio de Panamá, presentar los respectivos endosos a favor del Fiduciario el *All Perils Insurance*; (v) en un plazo no mayor a sesenta (60) Días Hábiles contados desde la Fecha de Liquidación de la Serie A endosar a favor del Fiduciario las pólizas de cumplimiento y pago, en caso que apliquen.

**5. Riesgo respecto a la constitución de la garantía sobre la Finca del Proyecto (Lote No. 5)**

A la fecha de este Prospecto Informativo, la finca No. 23863, con código de ubicación No. 8708, de la cual deberá segregarse el Lote No. 5 con una superficie aproximada de 2,589.63 m<sup>2</sup>.

En consecuencia, la constitución e inscripción de la primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre la Finca del Proyecto dependerá principalmente de que se perfeccione la segregación del Lote No. 5 de la finca antes descrita.

En el evento de que dicha segregación no se perfeccione oportunamente, podría no ser posible constituir ni inscribir la primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre la Finca del Proyecto dentro del plazo de hasta sesenta (60) Días Hábiles contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A.

**6. Riesgo por No Segregación y No Propiedad de la Finca del Proyecto**

El Emisor ha adquirido el Lote No. 5, el cual deberá ser segregado de la finca matriz No. 23863, con código de ubicación 8708, inscrita en la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá. El precio de venta del referido lote ha sido íntegramente cancelado y el proceso de segregación se encuentra actualmente en trámite. No obstante, hasta tanto se perfeccione dicha segregación, no existe aún una finca registral independiente inscrita a nombre del Emisor. La Finca del Proyecto

corresponderá a la finca que resulte de la referida segregación, con una superficie de 2,589.63 m<sup>2</sup>, sobre la cual se desarrollará el proyecto ALIVE ART DISTRICT.

A la fecha de autorización del registro de la Emisión y de este Prospecto Informativo, la Finca del Proyecto aún no ha sido formalmente segregada. En consecuencia, existe el riesgo de que la segregación no se lleve a cabo dentro de los plazos previstos o que se presenten retrasos o contingencias registrales, administrativas o técnicas que impidan o dilaten dicho proceso.

La segregación de la Finca del Proyecto constituye un requisito indispensable para que pueda inscribirse válidamente la primera hipoteca y anticresis sobre la Finca del Proyecto en favor del Fideicomiso de Garantía y Administración, y en consecuencia para que los Bonos queden respaldados con la garantía real prevista. De no completarse dicho acto en tiempo y forma, la constitución de dicha garantía podría verse retrasada o, en el peor de los casos, no perfeccionarse, lo que afectaría negativamente la certeza y eficacia de las garantías a otorgarse en beneficio de los Tenedores Registrados de Bonos.

#### **7. Riesgo de Incumplimiento y de Vencimiento Anticipado**

La presente Emisión de Bonos conlleva ciertas circunstancias o causales que constituirán un Evento de Incumplimiento, respecto de cada una de las Series del Programa, las cuales en el caso que se suscite alguna de ellas, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido una o más Series del Programa, tal y como se describe en la Sección III.A.17 de este Prospecto Informativo.

#### **8. Riesgo de Período de Vigencia del Programa Rotativo**

El plazo de vigencia del Programa Rotativo será de diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie del Programa, y sus Series tendrán un plazo de vigencia que no excederá los cinco (5) años contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A.

#### **9. Riesgo de Partes Relacionadas**

El Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión es la misma entidad, Global Bank Corporation.

Global Valores, S.A., Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión, y Global Financial Funds Corp., forman parte del mismo grupo económico de Global Bank Corporation, el cual es Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión.

## **10. Responsabilidad Limitada**

El artículo 39 de la Ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que los accionistas sólo son responsables respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones. En caso de insolvencia, el accionista que tiene sus acciones totalmente pagadas no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la sociedad, es decir, responde hasta el límite de su aportación ya realizada.

## **11. Riesgo de Liquidez**

El índice de liquidez (activos circulantes entre pasivos circulantes del Emisor al 30 de septiembre de 2025 es de 0.038 veces. La falta de liquidez del Emisor puede afectar el pago de las obligaciones bajo el Programa.

## **12. Riesgo de Redención Anticipada**

Los Bonos de todas las Series pueden ser objeto de redenciones anticipadas obligatorias y opcionales, según lo dispuesto en la Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo. La existencia y el ejercicio de estas facultades puede modificar el plazo efectivo de la inversión y afectar el rendimiento esperado por los Tenedores Registrados.

En el caso de las redenciones anticipadas obligatorias, la Sección III.A.11 establece los eventos y umbrales que obligan al Emisor a aplicar, sin penalidad, determinados flujos del Proyecto para amortizar anticipadamente los Bonos. El momento y la magnitud de estas redenciones dependerán del desempeño operativo y comercial del Proyecto, por lo que podrían ocurrir en plazos o montos distintos a los previstos inicialmente.

Respecto a las redenciones anticipadas opcionales, dicha sección permite al Emisor redimir los Bonos, total o parcialmente, sujeto a las condiciones allí indicadas, incluidas penalidades aplicables durante los primeros años de la Serie A. En escenarios de disminución de las tasas de interés o condiciones de mercado favorables, el Emisor podría optar por refinanciarse mediante la redención anticipada, lo que podría resultar en un retorno inferior al esperado. Además, si los Bonos se encuentran transándose por encima de su valor nominal al momento en que el Emisor ejerza esta facultad, los Tenedores Registrados podrían enfrentar un menoscabo del valor de su inversión.

Los Bonos redimidos cesarán de devengar intereses a partir de la fecha en la que sean redimidos, siempre y cuando el Emisor aporte al Agente de Pago la suma de dinero necesaria para cubrir la totalidad de los pagos relacionados con los Bonos a redimirse y le instruya a pagarla a los Tenedores Registrados.

En consecuencia, las redenciones anticipadas, obligatorias u opcionales, pueden afectar adversamente el rendimiento efectivo de los Bonos y alterar el horizonte de inversión originalmente proyectado.

**13. Riesgo por Incumplimiento de Obligaciones de Hacer y de No Hacer**

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer, y de las Obligaciones de No Hacer descritas en la Sección III.A.14, y la Sección III.A.15, respectivamente, de este Prospecto Informativo, puede conllevar que dicho incumplimiento constituya un Evento de Incumplimiento y pueda dar lugar a la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.

**14. Riesgo por Incumplimiento de Obligaciones Financieras**

Los términos y condiciones de los Bonos podrán estar sujetos a obligaciones financieras conforme a lo previsto en la Sección III.A.16 de este Prospecto Informativo, que podrían limitar la flexibilidad financiera y operativa del Emisor, y, adicionalmente, puede conllevar que dicho incumplimiento constituya un Evento de Incumplimiento y pueda dar lugar a la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.

**15. Riesgo de Fuente de Pago de los Bonos**

Los ingresos del Emisor provienen en su mayoría por la venta y/o arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias. El pago de los intereses y el capital de los Bonos dependerá en gran parte de los ingresos del Emisor provenientes de la venta y/o arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias. Por lo tanto, una baja en la venta y ocupación de las Unidades Inmobiliarias podría poner en riesgo el repago del capital e intereses de los Bonos.

Además, los Contratos de Venta y Arrendamiento que constituirán la fuente de repago de los Bonos podrían no estar cedidos en garantía a favor del Fiduciario, por lo que pudieran ser perseguidos por los demás acreedores del Emisor, poniendo en riesgo el repago de los Bonos.

**16. Riesgo de Determinación de Términos y Condiciones de las Series**

Salvo que se establezcan en el presente Prospecto Informativo, los términos y condiciones particulares de cada Serie de que se trate serán comunicados por el Emisor a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

**17. Riesgo por Ausencia Temporal de la Constitución de Garantía por parte del Emisor**

Los Bonos a la fecha de autorización del registro y de este Prospecto Informativo, de manera temporal y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos otorgados para ello, no cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses de los Bonos.

**18. Riesgo por Valoración de la Finca del Proyecto gravada en garantía de los Bonos**

Existe el riesgo de que el valor de liquidación de la Finca del Proyecto que garantiza los Bonos difiera del valor determinado por la empresa de avalúos y que, en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a los Bonos. Según el Informe de Avalúo fechado 12 de septiembre de 2025, la Finca del Proyecto, esto es, la finca que resulte de la segregación de un lote con una superficie de 2,589.63 m<sup>2</sup> (el Lote No. 5) de la Finca No. 23863, con código de ubicación 8708, inscrita en la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, cuenta con un valor de liquidación forzosa de Seis Millones Doscientos Cuarenta y Seis Mil Dólares (US\$6,246,000.00).

**19. Riesgos relacionados con las suposiciones del Informe de Avalúo**

El Informe de Avalúo en el que se sustenta la valoración de la Finca del Proyecto incorpora determinadas suposiciones que no han sido verificadas de manera independiente y que podrían incidir en el valor estimado. En particular, el evaluador asumió que el número de finca identificado corresponde al terreno sobre el cual se desarrollará el Proyecto Panamá Design District, aun cuando el Lote No. 5 no había sido segregado ni inscrito en el Registro Público a la fecha del informe. Asimismo, la superficie utilizada para efectos de la valoración corresponde a los planos de localización suministrados por el cliente, advirtiéndose que cualquier modificación en dicha superficie podría alterar la estimación del valor de terreno.

En la medida en que la segregación, inscripción registral o superficie final del Lote No. 5 difieran de las referencias utilizadas en el Informe de Avalúo, existe el riesgo de que la valoración de la Finca del Proyecto no refleje su valor real y, en consecuencia, de que el valor de la garantía resulte diferente al originalmente considerado para efectos de los Bonos.

**20. Riesgo de Ausencia de un Informe de Avalúo**

A la fecha del presente Prospecto Informativo ninguna de las mejoras que se construirán sobre la Finca del Proyecto, incluyendo las Unidades Inmobiliarias, las cuales una vez construidas y declaradas formarán parte de la Finca del Proyecto y

que estarán gravadas como parte de la garantía de la Emisión, cuentan con informe(s) de avalúo para determinar el valor real de los mismos.

**21. Riesgo Respecto al Perfeccionamiento de la Cesión de los Créditos Cedidos provenientes de los Contratos de Venta y Arrendamiento**

Hasta tanto no se logre el perfeccionamiento de la cesión a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de los Créditos Cedidos provenientes de cada Contrato de Venta y Arrendamiento en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, si los respectivos compradores o arrendatarios por alguna razón efectúan algún pago al acreedor del Contrato de Venta y Arrendamiento de que se trate, dicho pago se consideraría como bueno aun cuando el mismo no se le haya hecho al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía.

**22. Perfeccionamiento de las ventas de las Unidades Inmobiliarias**

No existe garantía de que las ventas de las Unidades Inmobiliarias se concretarán, lo cual podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de los Bonos.

**23. Renovación de los contratos de arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias**

No existe garantía de que los contratos de arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias serán renovados en su fecha de vencimiento ni que los términos y condiciones de renovación serán similares a los que se otorgarán de tiempo en tiempo. Si a su vencimiento, los contratos de arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias que serán gravadas en garantía de los Bonos no son renovados o reemplazados en términos y condiciones similares a los dados en su momento se podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de los Bonos.

**24. Riesgo de Competencia – Disminución General de los precios de los bienes inmuebles dados en garantía de los Bonos**

Existe la posibilidad de que este mercado en el que compete el Emisor se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles habitacionales y, como consecuencia la venta y/o la ocupación de los Bienes Inmuebles a ser otorgadas en garantía de los Bonos.

**25. Riesgo de liberación y sustitución de los bienes inmuebles dados en garantía de los Bonos**

La liberación de uno o más de las Unidades Inmobiliarias dadas en garantía de los Bonos podría disminuir la cobertura de garantía requerida para los Bonos en el evento de que el valor de avalúo de las Unidades Inmobiliarias restantes en el

Fideicomiso de Garantía no sea suficiente para mantener la cobertura de garantía requerida.

**26. Riesgo de Modificación de Términos y Condiciones y/o Dispensas**

El Emisor podrá modificar en cualquier momento los términos y condiciones de esta Emisión y/o en la documentación que ampara esta Emisión, así como obtener dispensas respecto del cumplimiento de ciertas obligaciones establecidas en los documentos de la Emisión, siempre que se obtengan las aprobaciones requeridas conforme a lo establecido en la Sección III.A.13 de este Prospecto Informativo.

En consecuencia, con el voto favorable de Tenedores Registrados aplicables, los términos y condiciones de los Bonos y/o la documentación que ampara la Emisión podrían ser modificados, o el Emisor podría ser dispensado del cumplimiento de determinadas Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer, Obligaciones Financieras y/o disposiciones relacionadas con Eventos de Incumplimiento, lo cual podría afectar los derechos o expectativas de los Tenedores Registrados de los Bonos.

Adicionalmente, se deberán aplicar las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, así como cualquier otra disposición que ésta determine.

**27. Riesgo Relacionado a la Ausencia de un Fondo de Amortización**

Los fondos para el pago de capital e intereses de la totalidad del Programa provendrán de los recursos generales del Emisor. No existe un fondo de amortización.

**28. Riesgo de Póliza de Seguros sobre Bienes Garantizados**

Los Bienes Inmuebles cuyas hipotecas serán otorgadas a favor del Fideicomiso de Garantías, constituyen parte del Proyecto y por consiguiente están expuestos a fácil deterioro, pudiendo sufrir situaciones de corto circuito, incendio, entre otros, lo cual incidiría en perjuicio de los Tenedores Registrados, en el caso de que el Emisor no mantenga los Bienes Inmuebles asegurados con las correspondientes pólizas de seguro.

**29. Riesgo asociado a las Liberaciones Permitidas de Unidades Inmobiliarias**

Según lo establecido en el Prospecto, las Unidades Inmobiliarias pueden ser liberadas de la primera hipoteca y anticresis contra la entrega al Fiduciario de, al

menos, el setenta y siete por ciento (77%) del precio de venta, pudiendo el Emisor complementar cualquier diferencia para alcanzar dicho monto. A medida que estas liberaciones se realicen, el valor de las garantías disponibles se reduce, lo que puede incidir en el cumplimiento de la Cobertura de Garantías.

Si los montos mínimos recibidos y/o los aportes adicionales del Emisor no resultan suficientes para mantener dicha cobertura, existe el riesgo de que la capacidad del Emisor para obtener liberaciones adicionales se vea limitada o que la fortaleza de las garantías remanentes disminuya, afectando la Cobertura de Garantías exigida para respaldar los Bonos.

**30. Riesgo Relacionado con la Ausencia de Resultados de Operaciones y la Dependencia de Hitos Regulatorios y Constructivos**

Al 30 de septiembre de 2025, el Emisor tenía quince días (15) de haber iniciado la construcción del Proyecto y, en consecuencia, no había generado ingresos operativos. Asimismo, el Emisor no espera contar con ingresos significativos hasta tanto no se complete la construcción y no se obtengan ciertos hitos regulatorios indispensables, incluyendo el Permiso de Ocupación emitido por el Municipio de Panamá, la segregación de las unidades inmobiliarias, su inscripción ante la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) y la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal.

La obtención y formalización de estos requisitos podría extenderse más de lo anticipado, lo cual retrasaría la capacidad del Emisor para iniciar la generación efectiva de ingresos. Cualquier demora en estos procesos podría afectar el flujo de caja proyectado del Emisor y, en consecuencia, su capacidad para atender oportunamente las obligaciones derivadas de los Bonos y el cronograma financiero del Proyecto.

**B. DEL EMISOR**

**1. Riesgo de tasa de interés**

El margen neto del Emisor pudiese verse afectado por fluctuaciones en las tasas de interés. Los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero pueden fluctuar debido a cambios en las tasas de interés.

En caso de darse incrementos de las tasas de interés internacionales, el costo de fondeo del Emisor podría aumentar. Si dicho incremento en el costo de fondos no puede ser reflejado en las tasas cobradas a los clientes por presiones de mercado y competencia, los márgenes de utilidad del Emisor podrían verse afectados.

Los Bonos podrían tener una tasa fija o una tasa variable. En caso de que el Emisor, en efecto, llegase a emitir Bonos que paguen tasa fija y las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron dichos Bonos, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado y recibir una tasa de interés superior.

Para los Bonos de tasa variable, existe el riesgo que la rentabilidad de dichos Bonos disminuya producto de variaciones en las tasas de intereses del mercado. Adicionalmente, existe el riesgo de que en el futuro la Tasa SOFR deje de ser accesible de manera pública y se tenga que utilizar una Tasa de Sucesión cuyo comportamiento puede ser diferente al comportamiento de la Tasa SOFR.

## **2. Ausencia de Principios y Procedimientos de Gobierno Corporativo**

El Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No 12-2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores, lo que implica que podrán existir riesgos relacionados a la ausencia de una aplicación total de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el referido Acuerdo No. 12-2003, lo cual podría limitar las oportunidades de financiamiento público o privado en mejores términos y condiciones.

## **3. Riesgo por Razones Financieras**

Razón ROA: La razón ROA del Emisor para el período auditado del 31 de diciembre de 2024 era de -20.6%, mientras que al 30 de septiembre de 2025 era de -113.9%.

Razón ROE: La razón ROE del Emisor para el período auditado del 31 de diciembre de 2024 era de -100.0%, mientras que al 30 de septiembre de 2025 era de -98.1%.

Razón de Apalancamiento: La razón de pasivos financieros entre patrimonio para el período auditado del 31 de diciembre de 2024 era de -0.02x y al 30 de septiembre de 2025 era de -0.2x. De colocarse la totalidad de la Emisión, la razón de pasivos financieros entre patrimonio al 30 de septiembre de 2025 sería de -17.6x.

## **4. Ausencia de Operaciones Rentables en Periodos Recientes**

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no cuenta con operaciones rentables por tratarse de una sociedad recientemente constituida.

No será posible para el inversionista realizar un análisis del desempeño del Emisor con la información de los estados financieros, razones financieras, historial de crédito o desempeño del Emisor, ya que es una sociedad anónima constituida con el fin de servir como emisor de los Bonos Corporativos, y no cuenta con personal ni

operaciones que puedan representar una fuente de ingresos. El Emisor es una empresa que se dedicará al desarrollo, venta y/o arrendamiento del Proyecto.

**5. Riesgo de Mercado**

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial del Emisor es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor: (i) El desempeño de la economía panameña y global, y (ii) oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios residenciales.

**6. Riesgo de crédito operativo**

Las actividades del Emisor, directa o indirectamente, se limitan actualmente a aquellas relacionadas con las ventas y arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con líneas de crédito operativas para obtener la liquidez necesaria para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio de la deuda bajo los Bonos.

No obstante, lo anterior, el Emisor se encuentra expuesto al riesgo del crédito, riesgo que pudiese incrementar en períodos de desaceleración económica.

**7. Riesgo operacional**

Las actividades del Emisor, directa o indirectamente, se limitan actualmente a aquellas relacionadas con las ventas y arrendamiento de las Unidades Inmobiliarias, no existe garantía de que el Emisor puede mantener el nivel de ventas, de arrendamientos ni de concretar las ventas o arrendamientos de las Unidades Inmobiliarias futuras (por construir).

**8. Riesgos por exposición de activos físicos a desastres naturales o siniestros**

Existe el riesgo de que los desastres naturales, dependiendo de su magnitud, puedan tener un impacto adverso considerable en la Finca del Proyecto, incluyendo en las Unidades Inmobiliarias que sirvan de garantía de la Emisión.

Un desastre natural, incluyendo sin limitación epidemias y/o pandemias (y emergencias nacionales decretadas por el gobierno), podría tener un impacto severo sobre los activos físicos de propiedad del Emisor, así como la Finca del Proyecto, las Unidades Inmobiliarias, o causar la interrupción de la venta y/o arrendamientos de las Unidades Inmobiliarias. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural no excederá los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre

natural en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de comprar y/o arrendar de las Unidades Inmobiliarias. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio, condición financiera y resultados operativos del Emisor y, por consiguiente, afectando la capacidad de pago del Emisor.

**9. Riesgo de valores disponibles para la venta. Detalle de valores registrados y en circulación**

El Emisor no mantiene valores registrados ni en circulación.

**10. Riesgo fiscal**

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco fiscal aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor.

**11. Riesgo de Reducción Patrimonial**

Una reducción patrimonial del Emisor como resultado de utilidades retenidas negativas puede tener un efecto adverso en la condición financiera del Emisor deteriorando sus indicadores de apalancamiento.

**12. Riesgo por ausencia de prestamista de último recurso**

A falta de un prestamista de último recurso, la liquidez del Emisor podría verse afectada en caso de que las operaciones del Emisor se vean interrumpidas, la liquidez se vea comprometida y exista una falta de disponibilidad de crédito.

**13. Riesgo de competencia**

Existe la posibilidad de que el mercado en el que compete el Emisor se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles residenciales y como consecuencia los flujos en concepto de venta de los bienes inmuebles, incluyendo los cánones de arrendamiento que percibe el Emisor, propietarias de tales bienes inmuebles, lo cual podría afectar adversamente la capacidad de pago de la presente Emisión.

**14. Riesgo de Ocupación de las Unidades Inmobiliarias**

No se han firmado la totalidad de los Contratos de Venta y Arrendamiento, por lo que no existe garantía de que los Contratos de Venta y Arrendamiento restantes y/o futuros serán perfeccionados previo a la Fecha de Oferta Inicial de la presente

Emisión, y por lo tanto se desconocen los términos y condiciones bajo los cuales se perfeccionaran dichos Contratos de Venta y Arrendamiento.

A la fecha de autorización del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha culminado el proceso de determinar e identificar el monto a recibir de los Créditos Cedidos derivados de los Contratos de Venta y Arrendamiento.

El índice de compra y la ocupación de las Unidades Inmobiliarias y los términos y condiciones negociados en los Contratos de Venta y Arrendamiento podrían afectar la capacidad del Emisor de pagar el capital e intereses de los bonos de la presente Emisión.

#### **15. Riesgo por Ausencia de historial operativo y resultados rentables del Emisor**

El Emisor fue constituido e inscrito en el Registro Público el día el 31 de julio de 2024. A la fecha no registra operaciones rentables, de acuerdo con el objeto por el cual fue constituido. Por lo anterior, el Emisor no cuenta con historial operativo, ni con información financiera histórica, salvo la suministrada en el presente Prospecto Informativo, y preparada como parte de los requisitos de esta Emisión.

#### **16. Riesgo de Litigios Legales**

A la fecha de autorización de la presente Emisión, el Emisor no mantiene litigios legales, pero esto no garantiza que se puedan producir durante la vigencia del Programa resultando en un impacto significativo en su condición financiera y desempeño.

### **C. DEL ENTORNO**

#### **1. Riesgo País**

Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicadas principalmente en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones relacionadas con los Bonos, dependerán principalmente de las condiciones políticas y económicas que prevalezcan en Panamá.

#### **2. Riesgo de Falta de Liquidez de Mercado Secundario**

En Panamá, el mercado secundario de valores podría carecer de profundidad. En caso de que un inversionista requiriera vender sus Bonos antes del vencimiento, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de demanda en el mercado secundario y, por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.

### **3. Riesgo de Políticas Macroeconómicas**

Las políticas del sector público sirven como herramientas de intervención del Estado en la economía del País y pueden ser clasificadas de la siguiente manera: (i) política fiscal: Conjunto de medidas e instrumentos que utiliza el Estado para recaudar los ingresos necesarios para el funcionamiento del sector público. Cambios en la política fiscal pueden afectar la carga fiscal del Emisor reduciendo así su rentabilidad y capacidad de servir la deuda financiera; (ii) política monetaria: Son las medidas que puede tomar el Estado para buscar una estabilidad en el valor de la moneda mediante la intervención en la cantidad de dinero en circulación. Panamá cuenta con una economía dolarizada por ende el riesgo de la política monetaria es dependiente de la política monetaria de los Estados Unidos de América; (iii) políticas de rentas: El Estado tiene la capacidad de determinar los salarios mínimos lo que pudiese generar inflación y afectar los precios del conjunto de la economía.

### **4. Riesgo de cambios en la regulación**

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio de la República de Panamá, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor. A través del Órgano Legislativo o el Ejecutivo de la República de Panamá pueden dictar leyes donde se ofrecen incentivos o exenciones fiscales a las empresas o pueden imponer normas que restrinjan o incentiven el crecimiento económico del País.

### **5. Riesgo de Política o Régimen Fiscal**

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el régimen fiscal o sistema tributario de Panamá que perjudiquen las actividades comerciales que realiza el Emisor o los compradores o arrendatarios.

### **6. Riesgo Cambiario**

El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: (i) se usa el dólar como moneda circulante; (ii) el Balboa, la moneda nacional, es una unidad de cuenta y sólo existe en monedas fraccionarias; (iii) los mercados de capital son libres, no hay intervención del gobierno, o restricciones a las transacciones bancarias, o a los flujos financieros, ni a las tasas de interés; (iv) hay una gran cantidad de bancos internacionales; (v) no hay banco central.

### **7. Riesgo de Inflación**

Existe el riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de salarios, bienes, servicios y productos que tenga como consecuencia una caída en el poder adquisitivo del dinero.

## **8. Riesgo Jurisdiccional**

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en materia jurisdiccional que perjudiquen las actividades comerciales que realiza el Emisor.

## **9. Condiciones Políticas**

La condición financiera del Emisor podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras del gobierno panameño, el cual ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia sobre varios aspectos que afectan el sector privado, tales como la implementación de un rígido código laboral, subsidios de electricidad relacionados con el aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, entre otros. Las acciones que pueda tomar el gobierno panameño están fuera del alcance del Emisor y podrían afectar adversamente la condición financiera del Emisor.

## **D. DE LA INDUSTRIA**

### **1. Riesgo de Condiciones de Competencia**

Existen otros proyectos que compiten con el del Emisor. Las disponibilidades de estos y otros desarrollos inmobiliarios habitacionales en el futuro podrían causar que el volumen de venta y/o de arrendamiento de los bienes que puedan ser, en relación con alguna Serie, otorgados en garantía ya sea por el Emisor, se reduzca en la medida en que uno o más potenciales compradores opten por adquirir o arrendar inmuebles en otra ubicación. De igual forma, una mayor competencia en el mercado de inmuebles residenciales podría resultar en la negociación de contratos de promesa de compraventa, contratos de compraventa y/o contratos de arrendamiento en términos menos favorables para el Emisor.

### **2. Riesgo de Corridas Bancarias**

La industria en general se vería afectada de manera adversa ante corridas bancarias. Una reducción general en la liquidez del sector bancario pudiese afectar los ingresos de las empresas en la industria lo que interrumpiría el flujo normal del negocio.

### **3. Riesgo de Cambios en las Regulaciones o Legislación**

La industria está expuesta a cambios y modificaciones en el ámbito regulatorio que pudiesen generar consecuencias negativas en las operaciones de la industria como lo son: (i) cambios en el marco fiscal, (ii) modificaciones a los incentivos ofrecidos a multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

#### **4. Riesgo por volatilidad**

La industria está expuesta a cambios y modificaciones en el ámbito regulatorio que pudiesen generar consecuencias negativas en las operaciones de la industria como lo son: (i) cambios en el marco fiscal, (ii) modificaciones a los incentivos ofrecidos a multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

Además, debido a la naturaleza de la industria donde operan el Emisor, existe riesgo de volatilidad debido a: (i) precio de materia prima y costo de mano de obra (ii) demanda del mercado, (iii) fluctuación en los precios de los inmuebles producto del volumen de oferta y demanda en el mercado, (iv) estabilidad y plazo de los Contratos de Venta y Arrendamiento, (v) alto costo de las barreras de entrada, (vi) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros.

#### **5. Riesgo de Incremento de Costos Operativos**

El Emisor no ha tenido operaciones desde su creación, no obstante, el incremento de costos operativos de empresas que operan en el sector, tales como costo de energía eléctrica, costos de utilidades públicas, costo de mano de obra, impuestos municipales o nacionales, entre otros, pueden tener un efecto adverso en relación con el costo del Proyecto a ser desarrollado.

## **II. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA**

A continuación, se presentan los detalles de la oferta y los términos y condiciones de la Emisión.

### **A. DETALLES DE LA OFERTA**

La Junta General de Accionistas del Emisor, en reunión del 29 de agosto de 2025, autorizó la emisión y oferta pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por una suma de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que serán emitidos de tiempo en tiempo, bajo un programa rotativo en el cual los Bonos emitidos y en circulación no podrán exceder en ningún momento la suma antes indicada, sujeto al registro de los mismos en la SMV y su listado en Latinex. El plazo de vigencia del Programa Rotativo será de diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie del Programa, y sus Series tendrán un plazo de vigencia que no excederá los cinco (5) años contados desde la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A.

Los Bonos tendrán un valor nominal total en circulación de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00) moneda de curso legal de Estados Unidos de América, emitidos en forma rotativa, desmaterializada, nominativa, registrada y representados por medio de anotaciones