I. FACTORES DE RIESGO

A. De La Oferta

Existencia de acreencias que tengan preferencia o prelación en el cobro sobre la Emisión

El pago a capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en este Prospecto y por las leyes aplicables en caso de declaratoria de toma de control administrativo, reorganización o liquidación forzosa.

Subordinación de la Serie B (Subordinada)

El capital de los Bonos de la Serie B (Subordinada) no podrá ser pagado mientras exista Saldo Insoluto de Capital bajo la Serie A (Senior). Por otro lado, los intereses de los Bonos de la Serie B (Subordinada) solo podrán ser pagados si el Emisor se encuentra en cumplimiento de las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos, detallados en la Sección II.A.8 de este Prospecto Informativo Abreviado.

Riesgo por ausencia de Garantía de la Serie Subordinada de la Emisión

Los Bonos Serie B (Subordinada) no tienen garantías reales ni tangibles.

Riesgo de Ausencia Parcial de Garantías de la Emisión

Los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión no contarán con garantías reales para el pago de capital e intereses de los Bonos de la Serie A (Senior) hasta tanto el Fideicomiso de Garantía haya sido enmendado, incluyendo su inscripción en el Registro Público de Panamá, lo cual debe ocurrir antes de la Fecha de Oferta de los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión, a fin de establecer que las obligaciones garantizadas bajo el mismo estarán constituidas de la siguiente manera: (i) mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 pendientes de pago, el Fideicomiso de Garantía garantizará de manera primaria, el pago de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, y de manera adicional y secundaria, el pago de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026 de esta Emisión; y (ii) a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, la finalidad del Fideicomiso será garantizar y facilitar, en definitiva, las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026. Es decir, que conforme a la modificación de las Obligaciones Garantizadas del Fideicomiso de Garantía, una vez canceladas las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, el Fideicomiso y las garantías constituidas bajo el mismo, no terminarán, sino que continuarán en plena vigencia y efecto para garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026 de esta Emisión, las cuales pasarán a ser Obligaciones Garantizadas primarias, sujeto a las condiciones y términos del Fideicomiso de Garantías enmendado.

Riesgo por Fideicomiso de Garantía Ómnibus o Paraguas

Un mismo fideicomiso sirve de garantía a varias obligaciones del Emisor. En tal sentido, los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión estarán garantizados por el mismo Fideicomiso de Garantía que tiene suscrito actualmente el Emisor con BG Trust, Inc., que garantiza las series senior de los bonos de la oferta pública de hasta Doscientos Millones de Dólares (US$200,000,000.00) realizada por el Emisor al amparo de la Resolución SMV No. 102-16 del 29 de febrero 2016, de la Superintendencia del Mercado de Valores, según la misma fue modificada bajo la Resolución No. SMV-208-18 del 8 de mayo de 2018, la Resolución No. SMV-472-21 de 19 de octubre de 2021 y la Resolución No. SMV-88-24 de 8 de marzo de 2024, expedidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, a favor del cual, entre otras cosas, se ha constituido hipoteca y anticresis sobre fincas propiedad del Emisor, cesión de cánones de arrendamiento celebrados sobre las fincas hipotecadas y endoso de las pólizas de seguros, tal y cual se describe en la Sección II.G de este Prospecto Informativo.

De igual forma, en adición al Fideicomiso de Garantía, el resto de los documentos de garantía de los Bonos 2016; es decir, el contrato de hipoteca de fincas y los contratos de cesión de cánones de arrendamiento (como son definidos más adelante en la Sección II.G. de este Prospecto) serán enmendados, incluyendo la inscripción en el Registro Público de Panamá en el caso de las hipotecas, antes de la Fecha de Oferta de los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión, para incorporar una referencia expresa a las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos de esta Emisión como Obligaciones Garantizadas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso de Garantía enmendado.

La garantía de los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión será de manera adicional y secundaria a la garantía de los bonos emitidos hasta por Doscientos Millones de Dólares (US$200,000,000.00) al amparo de la Resolución SMV No. 102-16 de 29 de febrero de 2016. Esto significa que, en caso de ejecución de las garantías, los bienes fideicomitidos y los derechos cedidos a favor del Contrato de Fideicomiso deberán destinarse en primer lugar al pago de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, y solo una vez canceladas en su totalidad dichas Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión pasarán a contar con el beneficio prioritario de dichas garantías. En consecuencia, la

posibilidad de recuperación de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión podría verse limitada o diferida hasta que las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 garantizadas primariamente sean satisfechas en su totalidad.

Riesgo Relacionado con la Constitución de las Garantías Hipotecarias sobre las Fincas de los Garantes

Las sociedades Inmobiliaria Chiricrush, S.A., y CC Sabanitas, S.A., en su calidad de garantes hipotecarias de los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión, gravarán con hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía ciertos bienes inmuebles que actualmente se encuentran transferidos a título fiduciario y gravados en garantía de otras obligaciones. Por tanto, para que estas fincas puedan ser válidamente hipotecadas en garantía de los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión, será necesario que dichas fincas sean previamente liberadas de los gravámenes existentes y que su titularidad sea restituida a las respectivas sociedades garantes hipotecarias, libres de cargas, antes de la constitución e inscripción de las nuevas hipotecas en el Registro Público de Panamá.

Existe el riesgo de que la liberación de los gravámenes actuales, la transferencia de titularidad y la constitución de las nuevas hipotecas no se perfeccionen de manera oportuna o no lleguen a completarse, lo que podría afectar la estructura de garantías previstas para esta Emisión y, en consecuencia, limitar los derechos de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión frente a los activos ofrecidos como respaldo.

Riesgo Relacionado al Valor de la Garantía

Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado y por consiguiente su valor de realización podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas con los Bonos Serie A (Senior).

Riesgo por Disminución General de Precios de las Fincas en Garantía

Existe la posibilidad de que el mercado inmobiliario local en el que compite el Emisor se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles comerciales y como consecuencia la ocupación y/o los cánones de arrendamiento que perciba el Emisor. Una disminución importante de los precios de alquiler (cánones de arrendamiento) de las fincas puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión.

Variación General de los Precios de Alquiler de las Fincas en Garantía

Una variación importante de los precios de alquiler de fincas puede afectar adversamente la capacidad de pago de las obligaciones dimanantes de los Bonos.

Riesgo de Renovación de los Contratos de Arrendamientos

No existe garantía de que los Contratos de Arrendamientos cedidos al Fideicomiso para garantizar los Bonos de la Serie A (Senior) serán renovados en su fecha de expiración, ni de que los términos y condiciones de la posible renovación de dichos contratos serán similares a los actuales. Si a su respectivo vencimiento, los Contratos de Arrendamientos no son renovados o reemplazados en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de la Serie A (Senior) de esta Emisión.

Riesgo por Ausencia de Fondo de Amortización

La Emisión no cuenta con un fondo de amortización, por consiguiente, los fondos para el repago de los Bonos provendrán de los recursos generales del Emisor y su capacidad de generar flujos en sus diversas áreas de negocios.

Riesgo por Pago de Capital e Intereses

El pago de los intereses y capital de los Bonos dependerá de los ingresos provenientes de los arrendamientos de los Locales Comerciales ubicados en las Fincas. Por lo tanto, el pago de los intereses y el capital de esta Emisión depende de los ingresos o flujos de caja que reciben los Arrendatarios, que consecuentemente permiten mantener el pago de los Contratos de Arrendamiento de los Locales Comerciales ubicados en las Fincas de propiedad del Emisor. Una baja en los ingresos o flujos de caja de los Arrendatarios pudiera consecuentemente afectar la capacidad de pago de los Contratos de Arrendamiento, y por tanto pudiera afectar el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.

Riesgo de Vencimiento Anticipado

Esta Emisión de Bonos conlleva ciertos Eventos de Incumplimiento, que en el caso de que se suscite alguno de ellos, de forma individual o en conjunto, y de no subsanarse en los plazos estipulados en este Prospecto Informativo Abreviado y de los Bonos, según aplique, y salvo que una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A (Senior) o una Mayoría de los Bonos Serie B (Subordinada), según corresponda, autorice expresamente y por escrito lo contrario, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido esta Emisión, tal como se describe en la Sección II.A.13 de este Prospecto Informativo Abreviado.

Riesgo de Insuficiencia de Garantías posterior a una Declaración de Vencimiento Anticipado
En caso de una ejecución de las hipotecas, el efectivo recibido producto de dicha ejecución será utilizado para la cancelación de las obligaciones dimanantes de los Bonos, y demás obligaciones relacionadas con la ejecución del Fideicomiso las cuales tienen prelación sobre los intereses y capital de los Bonos, por tanto, el efectivo remanente podría ser insuficiente para el pago de las obligaciones dimanantes de los Bonos.

Riesgo de Partes Relacionadas
Banco General, S.A. actúa como Suscriptor, Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco General, S.A.

BG Valores, S.A., Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión, forman parte del mismo grupo económico, de Banco General, S.A., BG Trust, Inc., el Agente Fiduciario de esta Emisión, es subsidiaria cien por ciento (100%) Banco General, S.A.

Los auditores externos del Emisor y el Asesor Legal de la Emisión no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor, ni del Agente Fiduciario ni de las Casas de Valores, ni del Suscriptor, Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Gary Chong Hon, es director de Latinex y ejecutivo de Banco General, S.A., el Suscriptor, Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

Riesgo de Redención Anticipada
El Emisor tiene la opción (y en ciertos casos la obligación) de redimir anticipadamente los Bonos, tal como se describe en la Sección II.A.6 de este Prospecto Informativo Abreviado. Esto implica qué frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna, salvo las penalidades descritas en la Sección II.A.6 de este Prospecto Informativo Abreviado, por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior. Además, en caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegaran a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiera ejercer la opción de redención.

Riesgo por Obligaciones de Informar e Inspecciones, de Hacer, de No Hacer y Financieras
El incumplimiento por parte del Emisor de cualesquiera de las Obligaciones de Informar e Inspecciones, Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer y Obligaciones Financieras descritas en las Secciones II.A.9, II.A.10, II.A.11 y II.A.12, respectivamente, de este Prospecto Informativo Abreviado y en los Bonos, o de cualesquiera términos y condiciones de los Bonos, del Contrato de Fideicomiso o de los demás documentos y acuerdos que amparan la presente Emisión, conllevará, una vez sea emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado, sin que el Emisor haya realizado el Aporte Extraordinario, según sea el caso, al vencimiento anticipado de la Emisión.

Riesgo por Ausencia de Liquidez del Mercado de Valores
El mercado de valores panameño es pequeño y poco desarrollado. No existe un gran número de inversionistas institucionales e inversionistas en general que facilite la venta de valores de manera permanente. Por ende, un Tenedor Registrado que desee vender sus Bonos podría no encontrar compradores para ellos en ese momento.

Los Bonos se ofrecerán tanto a personas naturales como a instituciones. Los accionistas, directores, dignatarios y demás empleados del Emisor tendrán derecho a ser Tenedores Registrados. Adicionalmente, no existe limitación en cuanto al número de Tenedores Registrados o porcentaje de tenencia de los títulos valores, lo cual puede afectar su liquidez.

Riesgo de Tratamiento Fiscal
El Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses generados por los Bonos y las ganancias de capital provenientes de la enajenación de los Bonos ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las autoridades nacionales.

Riesgo de Modificación de Términos y Condiciones y Dispensa
Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la

documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare la modificación de términos y condiciones de los Bonos Corporativos será remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores.

En el caso de cualquier otra modificación, cambio, o dispensa que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de los Bonos y/o en la documentación que ampara esta Emisióo se requerirán los consentimientos descritos en la Sección II.A.19 de este Prospecto Informativo.

Adicionalmente, se deberán aplicar las normas adoptadas por la SMV 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 SMV, así como cualquier otra disposición que ésta determine.

Riesgo de Disminución del Valor del Patrimonio Fideicomitido

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario del Fideicomiso tiene la facultad de deducir del Patrimonio Fideicomitido (tal como dicho término se define más adelante) todas las sumas debidas en ocasión de los servicios prestados al Contrato de Fideicomiso. Por consiguiente, todas estas deducciones disminuirán el valor del Patrimonio Fideicomitido (tal como dicho término se define más adelante) en menoscabo de los Tenedores Registrados.

Riesgo de Suscripción de los Bonos Sujeto al Cumplimiento de Ciertos Requisitos

Para la suscripción de los Bonos, el Emisor debe cumplir con ciertos requisitos de acuerdo con el contrato de suscripción, tal como se indica en la Sección II.B de este Prospecto Informativo Abreviado.

Riesgo de Facultades del Agente Fiduciario

El Agente Fiduciario tendrá la facultad de tomar las medidas necesarias para cobrar las sumas que se le adeuden por razón del manejo del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio Fideicomitido. En caso de ejercer esta facultad, el Patrimonio Fideicomitido podrá verse disminuido.

Además, el Fideicomiso no contempla instrucciones del fideicomitente en cuanto a que al Agente Fiduciario le esté prohibido o no: (i) Invertir los bienes fideicomitidos en acciones de la empresa fiduciaria y en otros bienes de su propiedad, así como en acciones o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en las que sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros; (ii) otorgar préstamos con fondos del fideicomiso a sus dignatarios, directores, accionistas, empleados, empresas subsidiarias, afiliadas o relacionada; (iii) adquirir por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.

Riesgo de Uso de los Fondos

Los fondos netos recaudados producto de la Emisión por un total de hasta US$103,175,457.93 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América serán utilizados como se detalla a continuación:

- **Serie A (Senior)** Refinanciar las series senior de la emisión existente de los Bonos 2016 por hasta $200MM, aprobado mediante resolución SMV No.102-16 del 29 de febrero de 2016, modificada mediamente resolución No. SMV-208-18 del 8 de mayo de 2018, Resolución No. SMV-472-21 del 19 de octubre de 2021 y la Resolución No. SMV-88-24 de 8 de marzo de 2024, entre otros usos corporativos del Emisor. Las series que se cancelarán se detallan a continuación:
    - Serie C (Senior) saldo al 30 de septiembre de 2025 de $6,638,583
    - Serie E (Senior saldo al 30 de septiembre de 2025 de $9,826,850
    - Serie F (Senior saldo al 30 de septiembre de 2025 de $8,036,179
    - Serie G (Senior) saldo al 30 de septiembre de 2025 de $22,746,546
    - Serie H (Senior) saldo al 30 de septiembre de 2025 de $17,732,005
- **Serie B (Subordinada)** Refinanciar la serie subordinada de los Bonos 2016 por hasta $200MM, aprobado mediante resolución SMV No.102-16 del 29 de febrero de 2016, modificada mediamente resolución No. SMV-208-18 del 8 de mayo de 2018, Resolución No. SMV-472-21 del 19 de octubre de 2021 y la Resolución No. SMV-88-24 de 8 de marzo de 2024, entre otros usos corporativos del Emisor. La serie subordinada que cancelaría se detalla a continuación:
    - Serie A (Subordinada) saldo a capital al 30 de septiembre de $36,485,000

El uso específico de los fondos producto de la emisión y venta de la Serie A (Senior) y de la Serie B (Subordinada) será definido por el Emisor y los mismos serán comunicados por el Emisor a la SMV y Latinex mediante un 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.

En caso de que los fondos no sean utilizados según está establecido en la Sección II.E. este Prospecto Informativo, se pudiera afectar la condición financiera del Emisor, limitando los fondos disponibles para hacer frente a las obligaciones establecidas bajo esta Emisión.

Posibles Conflictos de Interés con el Agente de Pago

El Agente de Pago, así como sus accionistas, directores, dignatarios, subsidiarias o Afiliadas, podrán mantener la calidad de Tenedores Registrados de uno o más Bonos y, adicionalmente, podrán llevar a cabo transacciones comerciales con el Emisor o con sus subsidiarias o Afiliadas. En consecuencia, podrían surgir situaciones en las que los intereses del Agente de Pago o de sus vinculadas no coincidan necesariamente con los de los Tenedores Registrados, lo que podría dar lugar a potenciales conflictos de interés.

B. El Emisor

Riesgo por Pérdida

Al periodo acabado el 30 de septiembre de 2025, considerando los resultados acumulados de los últimos 12 meses, el Emisor cuenta con una Pérdida Neta por US$10,509,824. Esta situación podría afectar negativamente su capacidad para generar flujos de caja operativos suficientes que le permitan cumplir oportunamente con las obligaciones derivadas de la presente emisión.

En caso de que las pérdidas se mantengan o se profundicen, el Emisor podría requerir financiamiento adicional para hacer frente a sus compromisos financieros, lo cual podría incrementar su nivel de apalancamiento y deteriorar aún más su perfil crediticio.

Riesgo por Pérdida de Fuentes de Ingresos

La principal fuente de ingresos del Emisor, al momento de la Emisión, proviene del arrendamiento de locales comerciales en la República de Panamá; por tanto, los resultados futuros del Emisor dependerán del comportamiento de la economía nacional y de la industria inmobiliaria. Una desaceleración en la economía nacional pudiera afectar el desempeño financiero del Emisor y, por lo tanto, pudiera verse afectado el repago de estos Bonos.

Riesgo por Razones Financieras

Razón ROA: La razón ROA del Emisor para el período auditado del 30 de septiembre de 2024 era de -18.00%, mientras que, al período auditado del 30 de septiembre de 2025, era de -9.77%.

Razón ROE: La razón ROE del Emisor para el período auditado del 30 de septiembre de 2024 era de -183.96%, mientras que, para el período auditado al 30 de septiembre de 2025, era de -319.02%.

Razón de Apalancamiento: la razón de pasivos financieros entre patrimonio para el período auditado del 30 de septiembre 2024 era de 9.11x y al 30 de septiembre de 2025 era de 30.91x. De colocarse la totalidad de la Emisión, la razón de pasivos financieros entre patrimonio al 30 de septiembre 2025 sería de 31.74x.

Riesgo de Tasa de Interés

El margen neto del Emisor pudiese verse afectado por las 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 el mercado.

Los Bonos de esta Emisión devengarán intereses con base en una tasa de interés que puede ser tasa fija o variable, tomando en consideración la Tasa SOFR para su cálculo. Si las tasas de interés del mercado aumentan respecto a los niveles de las tasas de interés vigentes al momento en el que se emitieron los Bonos, el inversionista podría perder la oportunidad de invertir en otros productos a las tasas de interés vigentes en el mercado en ese momento y recibir una tasa de interés superior. Si ocurre un aumento en la Tasa SOFR o SOFR a Plazo, los gastos de intereses del Emisor aumentarían, y se podría afectar la condición financiera del Emisor, limitando los fondos disponibles para hacer frente a las obligaciones establecidas bajo esta Emisión.

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina y, en el momento en que se estime conveniente, según instrucciones que reciba de parte de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A (Senior), le notifica al Emisor que ha ocurrido un Evento de Reemplazo de SOFR o SOFR a Plazo en relación con la indisponibilidad o imposibilidad de determinación de la Tasa SOFR, se han establecido mecanismos para el establecimiento de una Tasa de Sucesión de SOFR y en caso que ello no se logre en ese caso se considerarán los Bonos de plazo vencido.

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.

Riesgo por 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.

Riesgo de Fuentes de Ingresos

Una de las principales fuentes de ingresos del Emisor, al momento de la Emisión, proviene del arrendamiento de sus activos a Arcos Dorados, Novey, Cochez, todas estas empresas relacionadas del Emisor. Por lo tanto, el pago de los intereses y el capital de esta Emisión depende parcialmente de los ingresos o flujos de caja que reciben dichas empresas relacionadas, que consecuentemente permiten mantener el pago de los arrendamientos de los Locales Comerciales. Una baja en los ingresos o flujos de caja de estas compañías pudiera consecuentemente afectar la capacidad de pago de los arrendamientos, y por tanto pudiera afectar el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.

Riesgo por Desastre Natural

Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos de las subsidiarias del Emisor o causar la interrupción de los arrendamientos de los activos. 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 arrendar los bienes otorgados en garantía. 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 del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

Riesgo por 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 quiebra o 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.

Riesgo de Pérdida de Fuentes de Financiamiento

El Emisor depende de sus proveedores, instituciones financieras y del mercado de capitales nacional (emisión de títulos valores) para financiar su crecimiento y manejar su flujo de caja. Condiciones adversas, ya sea por inestabilidad política en Panamá, por condiciones propias del mercado financiero panameño o por desmejoras en la situación financiera del Emisor, podrían dificultar la continuidad en la obtención de créditos de proveedores, nuevos financiamientos bancarios o nuevos financiamientos a través del mercado de valores y por tanto desmejorar la capacidad de pago de las obligaciones del Emisor.

Riesgo de Valores Disponibles para la Venta o Capacidad De Pago De Emisiones

El Emisor al 30 de septiembre de 2025 mantiene las siguientes emisiones autorizadas por la SMV, US$200,000,000, de los cuales tiene en circulación US $101,268,996 y de los cuales mantiene disponible para emitir US $97,782,880, razón por la cual los pagos de los compromisos de la presente Emisión pueden verse afectados por el pago de emisiones anteriores, los cuales de detallan a continuación:

Resolución de Autorización de Registro	Fecha de Resolución	Título Valor Autorizado	Monto autorizado de la emisión	Monto en circulación	Monto disponible para la venta
102-16	29 de febrero de 2016	Emisión Publica de Bonos	$200,000,000	$101,268,996	$98,731,004

Riesgo por 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.

II. DESCRIPCION DE LA OFERTA

A. Detalles de la Oferta

La Asamblea de Accionistas del Emisor, mediante resolución aprobada el 14 de febrero de 2025, autorizó una emisión pública de bonos corporativos, en forma nominativa, registrada, por un valor nominal de hasta Ciento Cuatro Millones de Dólares (US$104,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, sujeto al registro de estos en la SMV y su listado en Latinex.

Los Bonos serán emitidos en hasta dos (2) Series, a saber:

Bonos Serie A (Senior): El monto de los Bonos de la Serie A (Senior) será de hasta Sesenta y Siete Millones de Dólares (US$67,000,000.00).

Bonos Serie B (Subordinada): El monto de los Bonos de la Serie B (Subordinada) será de hasta Treinta y Siete Millones de Dólares (US$37,000,000.00).

Salvo que se establezcan en el presente Prospecto Informativo, los términos y condiciones particulares de cada Serie de que se trate, incluyendo sus respectivas, Fecha de Oferta, Fecha de Expedición, Fecha de Emisión, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, así como el monto de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Subordinada), serán indicados por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes, y serán comunicadas por el Emisor a la SMV y a Latinex, mediante un suplemento al Prospecto Informativo Abreviado que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie que corresponda.

Los Bonos de la Serie A (Senior) constituyen una obligación directa del Emisor, no subordinada y garantizada por un fideicomiso irrevocable de garantía según se detalla más adelante en este Prospecto. Los Bonos de la Serie B (Subordinada) constituyen una obligación subordinada del Emisor y no tienen garantías.

La relación entre el valor nominal de esta Emisión y el capital pagado del Emisor es de 1.64 veces al 30 de septiembre de 2024 y de 1.58 veces al 30 de septiembre de 2025.

La ratio resultante del total de pasivo entre el capital pagado del Emisor al 30 de septiembre de 2024 es de 1.67 veces y al 30 de septiembre de 2025 es 1.59 veces.

La relación del valor nominal de la Emisión sobre el patrimonio del Emisor es de 9.07 veces al 30 de septiembre de 2024 y de 31.57veces al 30 de septiembre de 2025.

La Fecha de Oferta Inicial de la Emisión es el 19 de marzo de 2026.

La oferta pública de los Bonos no está dirigida a algún tipo en particular de inversionistas. Ni los accionistas, directores, dignatarios, y/o ejecutivos del Emisor tendrán derecho de suscripción preferente sobre los Bonos de la presente emisión. No se prohíbe la compra de los Bonos a los directores, dignatarios, trabajadores y ejecutivos del Emisor. No se ha establecido límite en cuanto al monto de la inversión en los Bonos. Tampoco existe limitación en cuanto al número de personas que puedan invertir en los Bonos. No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se