

## 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 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 pago de los Bonos.

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 estime necesario consultar a los efectos de tomar su decisión en relación con la posible inversión en los Bonos.

La inversión en los Bonos 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 los Bonos y en este Prospecto Informativo.

### A. DE LA OFERTA

#### 1. Riesgo de pago de intereses y capital de los Bonos

La fuente principal de ingresos del Emisor para realizar el pago de intereses y capital de los Bonos depende de los flujos de alquileres de sus inmuebles. Por consiguiente, podría darse el caso que, en un ambiente de deterioro del sector inmobiliario, el Emisor no genere las utilidades suficientes para poder cumplir con el pago de intereses y capital de la presente Emisión.

#### 2. Riesgo de prelación

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

#### 3. Riesgo de liquidez

Existe el riesgo de que, en una o más Fechas de Pago, no exista liquidez suficiente disponible para atender oportunamente el pago de capital e intereses de los Bonos, debido a desfases temporales, retrasos o interrupciones en la materialización en efectivo de los flujos esperados. De ocurrir lo anterior, el Emisor podría incurrir en mora o en un evento de incumplimiento conforme a los términos de la Emisión.

#### 4. Riesgo de liquidez en 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 demanda en el mercado secundario y, por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.

#### 5. Ausencia de fondo de amortización

La presente Emisión no cuenta con una reserva o fondo de amortización o redención y, por consiguiente, los fondos para el repago de los Bonos provendrán de los recursos generales del Emisor y su capacidad de generar flujos en su negocio y/o de obtener un financiamiento para repago de capital.

#### 6. Riesgo de tasa de interés

El Emisor podrá determinar, a su solo criterio, en base a sus necesidades y la demanda del mercado, el tipo de

tasa de interés que devengará cada Serie de Bonos sea fija o variable, lo que será comunicado a la SMV y Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo, a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. En el caso que las tasas de interés del mercado aumenten respecto a los niveles 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 de recibir una tasa de interés superior.

#### **7. Riesgo por existencia de fideicomisos de garantía ómnibus**

El Emisor actualmente se encuentra en un proceso de modificación a los términos y condiciones de la Emisión autorizada mediante Resolución No. SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017 y modificada mediante Resolución No. SMV 110-23 de 29 de marzo de 2023 que incluye una modificación al Fideicomiso de Garantía que garantiza los bonos de la Emisión antedicha (los “Bonos 2017”), de modo que dicho Fideicomiso de Garantía pueda garantizar, tanto los Bonos 2017, como las Series Garantizadas de la presente Emisión a la que hace referencia este Prospecto.

A la fecha de impresión del presente Prospecto Informativo el fideicomiso de garantía será ómnibus, es decir, que garantiza los bonos de la Emisión autorizada mediante Resolución No. SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017 y modificada mediante Resolución No. SMV 110-23 de 29 de marzo de 2023 (en adelante, los “Bonos 2017”). Luego de colocada la totalidad de la presente Emisión, el Emisor con dichos fondos prevé cancelar el saldo insoluto de los Bonos 2017 de modo que el actual fideicomiso de garantía únicamente garantizará las Series Garantizadas de la presente Emisión; sin embargo, el Emisor podrá garantizar futuros compromisos bajo el mismo fideicomiso de garantía.

#### **8. Riesgo por constitución de Garantías**

El Emisor actualmente se encuentra en un proceso de modificación a los términos y condiciones de la Emisión autorizada mediante Resolución No. SMV 428-17 de 8 de agosto de 2017 y modificada mediante Resolución No. SMV 110-23 de 29 de marzo de 2023, y depende del registro de la misma para que este mismo Fideicomiso de Garantía pueda garantizar las Series Garantizadas de la Emisión nueva a la que hace referencia este Prospecto.

#### **9. Riesgo por valoración de los bienes dado en garantía y riesgo de su disminución**

Considerando que, las Series Garantizadas de esta Emisión serán garantizadas a través de un Fideicomiso de Garantía, existe el riesgo de el valor de venta o liquidación de los bienes inmuebles otorgados en garantía difiera del valor que un tercero determine mediante un avalúo independiente producto de las fluctuaciones cíclicas de la industria inmobiliaria y que en determinado el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a las Series Garantizadas de la Emisión.

#### **10. Riesgo de facultades del Fiduciario**

En caso de que el Emisor emita Series Garantizadas y no pague al Fiduciario los honorarios y gastos a los que se refieren las Secciones 11 y 12 del Instrumento de Fideicomiso, respectivamente, o las indemnizaciones a que se refiere la Sección 10 del Instrumento de Fideicomiso, o cualquier otra suma que el Emisor deba pagar al Fiduciario en virtud del Instrumento de Fideicomiso, el 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 a los bienes del fideicomiso. En caso de ejercer esta facultad, el patrimonio del Fideicomiso podrá verse disminuido.

#### **11. Redención anticipada**

Los Bonos de una o más Series podrán ser redimidos parcial o totalmente a opción del Emisor, esto implica que, si las tasas de interés del mercado disminuyesen respecto a los niveles de tasas de interés vigentes en el momento en el que se emitieron los Bonos, el Emisor podría redimir dichos Bonos para refinanciarse a un costo menor, en cuyo caso los Tenedores quedarían sujetos al riesgo de reinversión. Por otro lado, si un inversionista adquiriese los Bonos por un precio superior a su valor nominal y los Bonos fueran redimidos anticipadamente, el rendimiento para el inversionista se verá afectado tal como se detalla en la Sección II. A. Numeral 15 de este Prospecto

Informativo.

## **12. Riesgo de modificación de los términos y condiciones de los valores**

El Emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión, de conformidad con el proceso establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo 4-2003 o en los Acuerdos posteriores que lo subroguen.

El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la oferta pública de los Bonos con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante suplementos enviados dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las series de los Bonos de la presente emisión, en cualquier momento, y ser dispensado del cumplimiento de sus obligaciones, con el voto favorable de los Tenedores Registrados de los Bonos que representen, al menos, el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de la a capital de todas las series o de una serie respectiva a modificar si se trata de series no garantizadas (una “Mayoría de Tenedores”), excepto cuando se trate de modificaciones relacionadas con la tasa de interés, monto y plazo de pago, para lo cual se requerirá el consentimiento de Tenedores Registrados que representen, al menos, el setenta y cinco por ciento (75%) si se trata de series no garantizadas del saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de la respectiva serie a modificar (una “Supermayoría de Tenedores”).

Igualmente el Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las Series Garantizadas de los Bonos de la presente emisión, en cualquier momento, y ser dispensado del cumplimiento de sus obligaciones, con el voto favorable de los Tenedores Registrados de las Series Garantizadas de los Bonos que representen, al menos, el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de la respectiva Serie Garantizada (una “Mayoría de Tenedores de las Series Garantizadas”), excepto cuando se trate de modificaciones relacionadas con la tasa de interés, garantía, monto y plazo de pago, para lo cual se requerirá el consentimiento de Tenedores Registrados de las Series Garantizadas que representen, al menos, el setenta y cinco por ciento (75%) del saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de la respectiva Serie Garantizada a modificar (una “Supermayoría de Tenedores de las Series Garantizadas”).

Un inversionista podría no estar de acuerdo con las modificaciones propuestas por el Emisor y que, aun así, dichas modificaciones sean aprobadas por la mayoría requerida tal como se detalla en la Sección IV de este Prospecto Informativo.

## **13. Vencimiento por declaración de Vencimiento Anticipado entre las Series Garantizadas emitidas y en circulación del Emisor**

Según los términos y condiciones de los Bonos 2026, la emisión de una Declaración de Vencimiento Anticipado bajo los Bonos 2017 constituye un Evento de Incumplimiento bajo los Bonos 2026 y viceversa. Adicionalmente, el Fideicomiso de Garantía garantizará las obligaciones derivadas de aquellas Series de Bonos 2017 y Series Garantizadas de Bonos 2026 que, en cualquier momento, se encuentren emitidas y en circulación. Por consiguiente, en caso de que se emita una Declaración de Vencimiento Anticipado de alguna de las Series de Bonos 2017 o Series Garantizadas de Bonos 2026 emitidas y en circulación, se causará un incumplimiento cruzado (*cross-default*) de dichas Series y los tenedores de dichas Series tendrán que compartir, para efectos de las obligaciones que se les adeudan, los Bienes Fiduciarios que forman parte del Fideicomiso de Garantía y el producto de su ejecución, los cuales pueden no ser suficientes para satisfacer el saldo de dichas obligaciones en

su totalidad.

#### 14. Riesgo de Vencimiento Anticipado de los valores ante Evento de Incumplimiento

En el caso de que un Evento de Incumplimiento no sea subsanado dentro de los plazos establecidos en este Prospecto, se podrá declarar el vencimiento anticipado de los Bonos, cuya consecuencia puede ser que el inversionista sea afectado en su expectativa de retorno sobre la inversión tal como se detalla en la Sección II. A. Numeral 30 de este Prospecto Informativo.

#### 15. Obligaciones de hacer y no hacer

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer o de las Obligaciones de No hacer descritas en la Sección II. A. Numeral 27 de este Prospecto Informativo, o de cualesquiera términos y condiciones de los Bonos o de los demás documentos y acuerdos que amparan la presente Emisión conllevará, siempre que dicho incumplimiento dé lugar al derecho de que declare el Vencimiento Anticipado de la deuda bajo los Bonos por razón del incumplimiento, y en efecto se declare dicha aceleración, al Vencimiento Anticipado de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos tal como se detalla en la Sección II. A. Numeral 30 de este Prospecto Informativo.

#### 16. Riesgo de partes relacionadas en la Emisión

El Agente Estructurador, Agente Colocador, Agente de Pago, Registro y Transferencia, y Puesto de Bolsa es MMG Bank Corporation, parte relacionada del Emisor. El Agente Fiduciario no es parte relacionada del Emisor ni de las partes antedichas.

#### 17. Revelación de la existencia de riesgo de partes relacionadas y concentraciones de crédito

Al cierre de septiembre de 2025, el Emisor mantiene contratos de arrendamiento suscritos con empresas relacionadas de \$2,313,315 anuales. Si bien estos contratos de arrendamiento fueron pactados a términos y condiciones cónsonos con el mercado, existe el riesgo que a su vencimiento puedan ser negociados bajo condiciones diferentes.

| Ingresos por alquileres                  | Al 30 de septiembre de 2025<br>(Anual - Auditado) | Al 31 de diciembre de 2025 (3<br>meses – No Auditado) |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Morgan & Morgan                          | 980,322                                           | 243,776                                               |
| Morgan & Morgan Legal                    | 704,709                                           | 181,950                                               |
| MMG Bank Corp.                           | 339,713                                           | 84,427                                                |
| Green Properties International, Inc.     | 184,286                                           | 49,178                                                |
| MMG Trust, S.A.                          | 62,371                                            | 17,134                                                |
| Masco Multiple Accounting Services Corp. | 23,939                                            | 6,325                                                 |
| MMG Asset Management Corp.               | 10,225                                            | 2,760                                                 |
| Upper East Development Corp              | 5,000                                             | -                                                     |
| Quantia – AFP Corp.                      | 2,750                                             | 1,725                                                 |
| Green Tower Management Inc               | -                                                 | -                                                     |
|                                          | US\$ 2,313,315                                    | 587,275                                               |

En relación al riesgo de concentraciones de crédito, al cierre de septiembre de 2025, Morgan & Morgan representaba 20% de los ingresos trimestrales del Emisor. El resto de los ingresos provienen de un grupo atomizado de arrendatarios donde ninguno representa más del 10% de los ingresos anuales del Emisor.

#### 18. Riesgo de uso de fondos

Los fondos netos de la venta de los Bonos serán utilizados para refinanciamiento de obligaciones financieras, así como también otras necesidades del Emisor tales como, pero sin limitar a, capital de trabajo y/o inversiones de

CAPEX.

Por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del Programa Rotativo, en atención a las 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. El uso de fondos específico de cada Serie será comunicado por el Emisor mediante un suplemento al Prospecto Informativo, a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. En el caso de una Serie Etiquetada cuyo uso de fondos sea específico al financiamiento de uno o más proyectos relacionados a la sostenibilidad, se deberá acompañar el suplemento con informe de verificación independiente y el marco de referencia correspondiente, según aplique.

**19. Riesgo de plazo de vigencia del Programa Rotativo**

El Programa Rotativo de los Bonos Corporativos tendrá un plazo de vigencia que no excederá de diez (10) años, contados desde la Fecha de Emisión Respectiva de la primera Serie.

**20. Riesgo de renovación de contratos de arrendamiento**

No existe garantía de que los contratos de arrendamiento serán renovados en su fecha de expiración, ni que los términos y condiciones de la renovación serán similares a los actuales. Si a su respectivo vencimiento los contratos no son renovados o remplazados en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de hacerle frente a las obligaciones relacionadas con la Emisión.

**21. Riesgo de una disminución general de las propiedades**

El valor de mercado de los Bienes Fiduciarios, particularmente los bienes inmuebles hipotecados, está sujeto a la oferta y demanda del mercado. Los avalúos son una estimación de valor sobre un inmueble realizado por un perito profesional e independiente en determinado momento. Sin embargo, el valor de venta de los bienes inmuebles puede variar debido a las condiciones de oferta y demanda en un determinado momento y, en caso de ser necesaria su ejecución y venta, el producto de dicha venta puede que no sea suficiente para repagar las obligaciones de las Series de Bonos garantizadas por dichos bienes en su totalidad.

**22. 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 ya realizada.

## **B. DEL EMISOR**

### **1. Razones financieras: apalancamiento de deuda, ROA y ROE**

El nivel de apalancamiento total (pasivos / patrimonio) del Emisor se mantuvo en 0.42 veces al 31 diciembre de 2025. El nivel de apalancamiento total (pasivos / patrimonio) del Emisor se mantuvo en 0.42 veces al 30 de septiembre de 2025 en comparación con 0.42 veces al cierre fiscal del 30 de septiembre de 2024. La rentabilidad del Emisor sobre sus activos promedio al cierre de 30 de septiembre de 2025 (ROAA) fue de 4.64% y la rentabilidad del Emisor sobre su patrimonio promedio (ROAE) fue de 6.60%.

### **2. Expiración pendiente de patentes, marcas de fábrica o contratos de concesión**

El Emisor no está expuesto al riesgo de expiración de patentes, marcas de fábrica o contratos de concesión.

### **3. 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:

- a. El desempeño de la economía panameña y global.
- b. Oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios de oficinas y locales comerciales similares a los activos inmobiliarios que forman parte de los bienes del Emisor.
- c. Variación en el marco regulatorio de incentivos a sedes multinacionales.

### **4. Riesgo de crédito operativo**

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de activos inmobiliarios de clase A+ en Panamá. 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 a la deuda.

### **5. Riesgo de liquidez de fondeo**

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de activos inmobiliarios de clase A+ en Panamá. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con suficiente liquidez para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio de deuda.

### **6. Riesgo operacional**

Las actividades del Emisor se limitan a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de activos inmobiliarios de clase A+ en Panamá. Si bien la mayoría de los contratos de arrendamiento vigentes tienen un plazo de cinco a diez años, no existe garantía de que el Emisor pueda mantener el nivel de ocupación en el futuro.

### **7. Riesgos por efectos ocasionados por la naturaleza**

Existe el riesgo de que desastres naturales, dependiendo de su magnitud, pueden tener un impacto adverso considerable en los bienes inmuebles del Emisor

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

A la fecha de impresión del presente Prospecto, el Emisor mantiene en el mercado debidamente emitidos y en circulación los Bonos autorizados mediante Resolución No. SMV 428-17 del 8 de agosto de 2017 modificado mediante Resolución No. SMV 110-23 del 29 de marzo de 2023, por consiguiente, el pago de los intereses y capital de esta emisión pudiese verse afectado por el cumplimiento de los pagos de la emisión existente del Emisor.

A continuación, detallamos la información principal de la Emisión de Bonos autorizados mediante Resolución

No. SMV 428-17 del 8 de agosto de 2017 modificado mediante Resolución No. SMV 110-23 del 29 de marzo de 2023, por un monto de US\$55,000,000.00:

| Monto de la Emisión | Tipo de Valor       | Resolución de Autorización            | Fecha de Vencimiento | Monto en Circulación | Monto Disponible   |
|---------------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| US\$55,000,000.00   | Bonos Inmobiliarios | SMV 428-17, modificado por SMV 110-23 | Septiembre 2027      | US\$35,500,000.00    | 0 (no es rotativa) |

**9. Riesgo fiscal**

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

**10. 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.

**11. Riesgo de Implementación Parcial de Políticas de Gobierno Corporativo**

La Junta Directiva del Emisor ha tomado en consideración y adoptado parcialmente, según se apliquen al giro del negocio, las recomendaciones sobre buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores. De conformidad con lo informado por el Emisor en el Formulario IN-A correspondiente al año terminado el 30 de septiembre de 2025, el Emisor ha adoptado los siguientes procedimientos internos de gobierno corporativo: (a) obligación de reunión de la Junta General de Accionistas al menos una vez al año; (b) obligación de reunión de la Junta Directiva al menos una vez cada 6 meses; y (c) obligación de que los estados financieros anuales sean auditados por una firma de auditores externos de reconocido prestigio en la plaza. Estas reglas/procedimientos están basadas en los artículos 6, 8 y 9 del Acuerdo No. 12-2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

**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.