

I. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo explican aquellas circunstancias que pueden afectar negativamente las fuentes de pago de los Bonos y que, consecuentemente, pueden acarrear pérdidas a los Tenedores Registrados. Igualmente, los factores de riesgo describen eventos o situaciones que pueden perjudicar la actividad del Emisor y afectar adversamente sus ganancias o flujo de caja y traducirse en pérdidas para los Tenedores Registrados.

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.

A. DE LA OFERTA

Riesgo por Ausencia Temporal de la Garantía, o por no Constitución de Garantías, en el caso de los Bonos Garantizados

A la fecha de autorización del presente Prospecto Informativo, los Bonos Garantizados, de manera temporal, no cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses.

Los Bonos Garantizados estarán garantizados por uno o más fideicomisos de garantía y/o administración. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2-2010, dicha garantía será constituida por el Emisor en un plazo no mayor a sesenta (60) días calendario, y de ser garantías constituidas sobre bienes inmuebles, en un plazo de ciento veinte (120) días calendarios contados, en ambos casos desde el momento en que se encuentre formalmente emitida la Serie de Bonos Garantizados de la que se trate. De no llegarse a formalizar la garantía respectiva dentro de los plazos permitidos por la regulación, los Bonos Garantizados emitidos bajo la Serie que corresponda, no contarán con garantías para el pago de sus intereses y capital, lo cual constituye un Evento de Incumplimiento que puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la Emisión.

El inversionista potencial interesado en adquirir Bonos Garantizados deberá leer el suplemento al prospecto que contenga la descripción de las garantías y demás contratos y documentos.

Riesgo por ausencia de Garantías en el caso de los Bonos Subordinados

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos Subordinados, indistintamente si son Series acumulativas o no acumulativas, no está garantizado con garantía alguna, sea real o personal.

Riesgo de Ausencia de Avalúo de los Bienes Inmuebles

Los Bonos Garantizados estarán garantizados por uno o más fideicomisos de garantía y/o administración que podrán incluir entre sus activos bienes inmuebles. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2-2010, dichos bienes inmuebles deberán contar con avalúos con una vigencia no mayor a dos (2) años. El incumplimiento de este requisito regulatorio respecto de los Bonos Garantizados constituye un Evento de Incumplimiento que puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la Emisión.

Riesgo de Vigencia del Programa Rotativo de Bonos Corporativos

El Programa Rotativo cuenta con un período de vigencia de diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión de la primera Serie de Bonos del Programa Rotativo.

Ausencia de Fondo de Amortización

El pago de capital bajo los Bonos no está garantizado por un fondo de amortización. Existe el riesgo de que el Emisor no cuente con la liquidez necesaria para cumplir con el servicio de deuda o con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital bajo los Bonos.

Riesgo de fluctuaciones en el valor razonable y/o precio de los Bonos

El valor razonable y/o precio de mercado de las Series de Bonos sobre las que se pagará un interés fijo puede verse afectado ante fluctuaciones de las tasas de interés de mercado, estando dicho riesgo relacionado con el plazo de cada una de estas Series, ya que a mayor duración de la Serie existe mayor exposición al riesgo de fluctuaciones en el valor razonable y/o precio de los Bonos.

Riesgo de Prelación

Las Series de los Bonos Garantizados, constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor.

El pago de capital e intereses de los Bonos Garantizados no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto hasta el valor de las garantías, y en general, por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de proceso concursal de reorganización o liquidación, cuyos procesos concursales están regulados por la Ley 12 de 19 de mayo de 2016.

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.

Las Series de Bonos Subordinados estarán subordinadas en el pago de capital e intereses a las Series de Bonos Garantizados, no gozarán de garantía y estarán sujetas a la prelación establecidas por las leyes aplicables.

Riesgo de uso de fondos

Por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos de la colocación de los Bonos. Sin perjuicio de lo anterior, los fondos netos provenientes de las Series de Bonos podrán ser utilizados para los siguientes fines, incluyendo, pero sin limitar, otorgar préstamos a Subsidiarias, para capital de trabajo, inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos, y/o cancelar obligaciones financieras del Emisor y/o de sus Subsidiarias y/o cancelar cuentas por pagar accionistas, y/o cualesquiera otros fines que determine el Emisor según se determine en el Suplemento de la Serie de Bonos respectiva, en atención

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

RIESGO DE USO DE FONDOS PARA OTORGAR PRÉSTAMOS A SUBSIDIARIAS O PARA AMORTIZAR CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS O BENEFICIARIOS FINALES DEL EMISOR, INCLUYENDO SUS SUBSIDIARIAS.

El uso de los fondos para cada una de las Series de Bonos será notificado por el Emisor a la SMV, a Latinex, y Latinclear, mediante Suplemento, para su revisión y aprobación, con no menos de cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva. Cuando el uso de los fondos conlleve el otorgamiento de préstamos a Subsidiarias o la amortización de cuentas por pagar a accionistas o beneficiarios finales del Emisor y/o de Subsidiarias, aquello deberá desarrollarse en el Suplemento, incluyendo el mecanismo de retribución o retorno de dichos préstamos, cuando aplique, el saldo a amortizar, cuando aplique, si será mediante un contrato privado entre las partes y su visualización en los estados financieros del Emisor.

Riesgo de suspensión de pago de intereses de los Bonos

De acuerdo con lo establecido en el presente Prospecto Informativo el Emisor tendrá derecho a suspender el pago de intereses de las Series de los Bonos Subordinados acumulativos y/o de las Series de los Bonos Subordinados no acumulativos, uno o más Períodos de Interés si: (a) la Junta Directiva del Emisor lo estima conveniente; o (b) el Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho pago de intereses lo hará incumplir con alguna de las restricciones financieras de los Bonos Garantizados (si hubiese Bonos Garantizados emitidos y en circulación).

En este caso, los Bonos Subordinados acumulativos generarán intereses durante el período de suspensión determinado por el Emisor, pero éstos no serán pagados en dicho período, sino que se acumularán, a discreción del Emisor, a cualquier Período de Intereses subsiguiente o a la Fecha de Vencimiento de la Serie de Bonos Subordinados acumulativos de la que se trate.

Respecto de los Bonos Subordinados no acumulativos, éstos no generarán intereses durante el período de suspensión determinado por el Emisor.

La suspensión no constituirá un Evento de Incumplimiento de los Bonos Subordinados.

La suspensión del pago de intereses podrá hacerse para Períodos de Interés en curso.

Cuando el Emisor decida ejercer este derecho, dará aviso previo a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A., a Latinclear, y a los Tenedores Registrados de la Serie de Bonos acumulativos o no acumulativos de la que se trate, con no menos de diez (10) días calendarios de anticipación a la Fecha de Suspensión de pago de intereses para los Bonos acumulativos o no acumulativos, según aplique, mediante el procedimiento para la remisión de Hechos Relevantes a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y la Superintendencia de Mercado de Valores.

Riesgo de Imposibilidad de Declarar de Plazo Vencido los Bonos Subordinados

En caso de que el Emisor incumpliese con su obligación de pagar intereses y/o el capital de los Bonos Subordinados conforme lo dispuesto en el numeral (1) de los Eventos de Incumplimiento o que el Emisor incumpliese cualquiera de sus obligaciones o compromisos con respecto a la presente emisión, y este incumplimiento continuase y no hubiese sido subsanado durante el Período de Cura, los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados podrán presentar las acciones legales que estimen convenientes para hacer valer sus derechos y exigir el cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos Subordinados, en el entendimiento de que nada en la Sección (II)(A)(mm) le dará derecho a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados a declarar los Bonos Subordinados de plazo vencido ni a solicitar que se acelere el vencimiento de ningún pago con respecto a los Bonos Subordinados, estando los mismos sujetos a la Fecha de Vencimiento respectiva en cualquier caso. Toda vez que la ocurrencia de uno o más Eventos de Incumplimiento o la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Garantizados no le dará a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados el derecho a declarar la Emisión o los Bonos Subordinados de plazo vencido. Esta limitación aplica independientemente de que existan o no Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

Riesgo de Redención Anticipada

De acuerdo con lo establecido en el presente Prospecto Informativo, los Bonos de cualquier Serie podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor a partir de su Fecha de Emisión Respectiva, sujeto a los términos y condiciones que sea determinados por el Emisor mediante el Suplemento de cada una de las Series de los Bonos.

El Emisor podrá determinar en el Suplemento de la Serie de Bonos de la que se trate restricciones respecto a la realización de redenciones anticipadas de las Series de Bonos Subordinados, mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total, podrá ser efectuada en cualquier Día Hábil, y podrá o no estar sujeta al pago de una prima de redención. En caso de estar sujeta al pago de una prima de redención, esto será indicado por el Emisor en el Suplemento de emisión de la Serie correspondiente, así como la prima respectiva.

En los casos de redenciones parciales por el Emisor, no aplicará un monto mínimo.

Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie a redimir. En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente estos Bonos, así lo comunicará a los Tenedores Registrados de la Serie de Bonos a redimir, con no menos de diez (10) días calendario de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante el procedimiento para la remisión de Hechos Relevantes a la SMV, a Latinex y a Latinclear, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos, la penalidad, si aplica, y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago, Registro y Transferencia las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

Riesgo por 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 las Secciones (II)(A)(kk) y (II)(A)(ll), de este Prospecto Informativo, puede conllevar que dicho incumplimiento constituya un Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado y dé lugar a la Declaración de Vencimiento Anticipado respecto de cada una de las Series del Programa.

En el caso de las Series de Bonos Garantizados, con motivo de la garantía que se constituya, el Emisor podrá notificar cualquier Obligación de Hacer u Obligación de No Hacer del Emisor adicional que sea requerida o conveniente para las Series de Bonos Garantizados mediante Suplemento a más tardar cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la de la respectiva Serie de Bonos Garantizados.

Riesgo por Restricciones Financieras

Los términos y condiciones de los Bonos podrían contener restricciones financieras que serían notificadas por el Emisor a la SMV y a Latinex, mediante un Suplemento, para su revisión y aprobación, con no menos cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Dichas restricciones podrían limitar la flexibilidad financiera y operacional del Emisor.

En caso de que el Emisor incumpla con estas las restricciones financieras impuestas (si las hubiere) se podría declarar la emisión de plazo vencido, que es el riesgo implícito de dichas restricciones.

Riesgo por Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

El presente emisor cuanta con un saldo de préstamos por cobrar a compañías relacionadas de US\$6,595,136 al 30 de septiembre de 2025 y de US\$6,595,136 al 31 de diciembre de 2024. Adicional, el saldo de las cuentas por pagar a accionistas es de US\$70,499 al 30 de septiembre de 2025 y de US\$17,000 al 31 de diciembre 2024.

La existencia de saldos de préstamos por cobrar a compañías relacionadas y cuentas por pagar a accionistas podría representar un riesgo para los tenedores de bonos, en la medida en que dichas operaciones puedan afectar la independencia financiera del emisor o generar conflictos de liquidez de la empresa.

Riesgo de Mercado Secundario y Ausencia de Mercado Líquido para Negociar sus Bonos.

En caso de que un inversionista requiera en algún momento vender sus Bonos antes del vencimiento a través del mercado secundario de valores en Panamá u o de otro país, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlos y, por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento o de forma indefinida, sea cual sea el caso.

Riesgo de Vencimiento Anticipado de los Bonos por Eventos de Incumplimiento

La presente Emisión de Bonos conlleva ciertas circunstancias que constituirán un Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado, 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, pueda dar lugar a que se declare de plazo vencido una o más Series del Programa, tal y como se describe en la Sección (II)(A)(nn) de este Prospecto Informativo.

Riesgo de Pago de Dividendos, Recompra de Acciones o Disminución de Capital

Con excepción de las restricciones contempladas en la Ley y en el presente Prospecto Informativo, actualmente el Emisor no tiene restricciones en cuanto a gravar sus bienes presentes y futuros, al pago de dividendos, recompra de sus acciones o disminución de su capital, a no ser que bajo las Series de Bonos a emitir se establezcan restricciones financieras que contemplen una limitante de esta naturaleza.

Riesgo por cambios, reforma de los términos y condiciones, y dispensas

A excepción de (i) las obligaciones impuestas por disposiciones legales, y (ii) las obligaciones de pago de capital e intereses, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las obligaciones a su cargo, para lo cual se requerirá el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados de Bonos Garantizados (cuando hayan Bonos Garantizados emitidos y en circulación) o de la Mayoría de Tenedores Registrados de Bonos Subordinados (cuando no hayan Bonos Garantizados emitidos y en circulación), de conformidad con lo establecido en la Sección (II)(A)(rr)

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera de los Bonos, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003, modificado por el Acuerdo No. 03-2022 del 27 de abril de 2022, por el cual la Superintendencia del Mercado de Valores adopta 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.

Riesgo de Agente de Pago, Registro y Transferencia como Tenedor de Bonos

El Agente de Pago, Registro y Transferencia y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías Subsidiarias o Afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de los Bonos y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con el Emisor o cualquiera de sus Subsidiarias o Afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

B. DEL EMISOR

Riesgo de Niveles de Apalancamiento

La Razón de pasivos entre patrimonio al 31 de diciembre de 2024 y de 30 de septiembre 2025 fue de 103.63x y 108.60x respectivamente. De colocarse la totalidad de la emisión, la razón de pasivos entre patrimonio aumentaría a 904.51x (utilizando como referencia la relación al 30 de septiembre 2025). La razón pasivo entre capital pagado al 31 de diciembre 2024 y 30 de septiembre 2025 fue de 133.37x y 136.44x respectivamente. De colocarse la totalidad de la emisión, la razón de pasivos entre capital pagado aumentaría a 1136.44x (utilizando como referencia al 30 de septiembre 2025).

Riesgos de ROA y ROE

La Razón ROA del Emisor para el trimestre no auditado terminado el 30 de septiembre de 2025 es de -0.11% mientras que al 31 de diciembre 2024 era de 0.07%.

La Razón ROE del Emisor para el trimestre no auditado terminado el 30 de septiembre de 2025 era de -12.31% mientras que al 31 de diciembre 2024 era de 6.86%.

Riesgo de Tasa de Interés

La Tasa de Interés anual para cada una de las Series de que se trate podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En el caso de aplicar una tasa fija, y que las tasas de interés del mercado aumenten respecto a los niveles de tasas de interés vigentes al momento en el que se emitieron los Bonos de la(s) Serie(s) de que se trate, 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.

En caso de aplicar la Tasa CME Term SOFR, existe el riesgo que la rentabilidad de dichos Bonos disminuya producto de variaciones del CME Term SOFR.

En caso de aplicar la Tasa Indexada a Indicadores Financieros, existe el riesgo de disponibilidad de la información financiera utilizada para la determinación de la Tasa de Interés, en los casos en los cuales el Emisor no publique de manera oportuna la información financiera que sea necesaria, a fin de que la Tasa de Interés pueda ser verificada.

Riesgo de ausencia de Implementación de Políticas de Gobierno Corporativo

El Emisor no ha adoptado ni total ni parcialmente los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la SMV.

Riesgo de Mercado

Las actividades realizadas por el Emisor están sujetas a factores de riesgo propios del sector inmobiliario, tales como el entorno económico local e internacional. El éxito del negocio del Emisor depende de la demanda que existe para el arrendamiento de sus inmuebles comerciales.

Riesgo de Concentración 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 Operacional

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento de locales comerciales. Sus flujos dependerán de la operación de la plaza comercial por lo cual no existe garantía de que el Emisor pueda mantener el nivel de ingresos en el futuro.

Riesgo de Eventos Naturales

El acaecimiento de un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor y/o interrumpir su capacidad para operar. Adicionalmente, los daños sufridos debido a un desastre natural podrían exceder los límites de cobertura de las pólizas de seguro del Emisor. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan las coberturas de las pólizas de seguro del Emisor, podría afectar adversamente los negocios, la condición financiera y/o los resultados operativos del Emisor.

Riesgo de 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 un proceso concursal de liquidación 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.

Riesgo de Ausencia de Reducción Patrimonial

El Emisor podrá recomprar acciones, declarar y/o distribuir dividendos, vender sus activos, darlos en garantía o hipotecarlos, a no ser que dichas restricciones financieras sean: (a) notificadas por el Emisor a la SMV, a Latinex, y a Latinclear mediante Suplemento, para su revisión y aprobación, con no menos cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de los Bonos; (b) consideradas en la información y documentación sobre las garantías que serán remitidas a la SMV con una antelación de sesenta (60) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie de Bonos Garantizadas respectiva, para que sea analizada y aprobada por la SMV.

Riesgo de Valores disponibles para la Venta:

El Emisor mantiene en su balance obligaciones correspondientes a una emisión de bonos realizada el 8 de abril de 2014 por un monto total de US\$16,000,000, la cual permanece en circulación. Al 30 de septiembre de 2025, el saldo pendiente de esta emisión es de US\$6,600,000, registrado en la cuenta de Bonos por Pagar.

La existencia de bonos en circulación provenientes de emisiones anteriores por el mismo Emisor representa un riesgo financiero para el Emisor, en la medida en que implica compromisos de pago de capital e intereses que deben cumplirse conforme a los términos establecidos. Factores como fluctuaciones en las tasas de interés, cambios en las condiciones del mercado, o eventuales disminuciones en la capacidad de generación de efectivo del Emisor podrían afectar su habilidad para atender simultáneamente las obligaciones derivadas de la emisión de 2014 y de la presente emisión.