

PROSPECTO INFORMATIVO ABREVIADO

LION HILL CAPITAL, S.A.

Lion Hill Capital, S.A. (el “Emisor”) es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 5326 de 22 de abril de 2013, debidamente inscrita a la Ficha 801248, Documento Redi 2374114 del Registro Público, con domicilio comercial en el PH Evolution Tower, piso 39, oficina 3911 ubicado en Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá, teléfono 209-6073.

US\$185,000,000

PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS

La Junta General de Accionistas del Emisor, mediante resolución aprobada el 29 de abril de 2026, autorizó la emisión pública de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos (en adelante, los “Bonos 2026” o la “Emisión 2026”), en forma rotativa, nominativa y registrada, por un valor nominal de hasta Ciento Ochenta y Cinco Millones de Dólares (US\$185,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, sujeto al registro de los mismos en la Superintendencia del Mercado de Valores (“SMV”) y su listado en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (“Latinex”). Los Bonos podrán ser emitidos en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, y serán ofrecidos inicialmente a la par (100% de su valor nominal), pudiendo posteriormente ofrecerse con deducciones, descuentos, prima o sobreprecio, según determine el Emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones del mercado. El Programa Rotativo de Bonos Corporativos ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Bonos en la medida en que disponga de disponibilidad dentro del Programa. En ningún momento el saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación podrá exceder la suma total de US\$185,000,000.00 (ciento ochenta y cinco millones de dólares). Los Bonos podrán ser emitidos de manera rotativa en tantas Series como determine el Emisor, las cuales podrán ser Senior o Subordinadas. En la medida en que se vayan cancelando Bonos Senior o Subordinados, según corresponda, el Emisor podrá emitir nuevas Series del mismo tipo, siempre que el saldo insoluto de las Series Senior o de las Series Subordinadas, según sea el caso, no exceda el monto máximo autorizado para cada tipo de Serie según se indica a continuación. El monto máximo autorizado para las Series Senior emitidas y en circulación en un momento dado es de US\$100,000,000.00 (cien millones de dólares). El monto máximo autorizado para las Series Subordinadas emitidas y en circulación en un momento dado es de US\$85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de dólares). Dentro de cada uno de estos montos máximos autorizados, el Emisor podrá emitir, cancelar y volver a emitir nuevas Series del mismo tipo de manera rotativa, sin que en ningún momento el saldo insoluto de las Series Senior exceda su monto máximo autorizado ni el saldo insoluto de las Series Subordinadas exceda el suyo. Las primeras Series del Programa tendrán los siguientes montos máximos: la Serie A (Senior) podrá ser emitida hasta por un monto de US\$57,500,000.00 (cincuenta y siete millones quinientos mil dólares); la Serie B (Subordinada) podrá ser emitida hasta por un monto de US\$50,000,000.00 (cincuenta millones de dólares); y la Serie C (Senior) podrá ser emitida hasta por un monto de US\$30,000,000.00 (treinta millones de dólares). El monto de las Series subsiguientes será definido al momento de su emisión, conforme a los montos máximos autorizados por tipo de Serie indicados anteriormente. Los Bonos de la Serie A (Senior) tendrán un plazo de diez (10) años contados a partir de su respectiva Fecha de Liquidación. Los Bonos de la Serie B (Subordinada) tendrán un plazo de quince (15) años contados a partir de su respectiva Fecha de Liquidación. Los Bonos de la Serie C (Senior) tendrán un plazo de diez (10) años contados a partir de su respectiva Fecha de Liquidación. Los plazos de los Bonos de las subsiguientes Series (Senior y Subordinadas) serán definidos por el Emisor según sus necesidades y comunicados a la SMV y Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo que será publicado por el Emisor, para su revisión y aprobación, en el Sistema Electrónico de Remisión de Información de la Superintendencia del Mercado de Valores (SERI) y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta. Los Bonos devengarán intereses desde su respectiva Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla. Los Bonos de la Serie A (Senior) devengarán intereses a una tasa de interés variable basada en SOFR a Plazo más un margen de 2.875% anual, con un mínimo de 5.75% durante los primeros dos años y luego de cumplido el segundo aniversario contado a partir de su Fecha de Emisión, a una tasa variable de SOFR a Plazo más un margen de 3.00% anual, con un mínimo 5.75%, revisable trimestralmente. La Serie B (Subordinada) devengará intereses a una tasa fija de 12.25% anual. Las tasas de las Series C (Senior) y subsiguientes Series Senior y Subordinadas serán definidas por el Emisor según sus necesidades y condiciones del mercado y serán comunicadas, 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 la respectiva Fecha de Oferta. Los intereses serán pagados trimestralmente en cada Fecha de Pago de Intereses de cada año sobre el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos hasta la respectiva Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla. Para el cálculo de los intereses se usarán los días transcurridos en el periodo y una base de trescientos sesenta (360) días (días transcurridos / 360). El pago de capital de los Bonos Serie A (Senior) será mediante 40 abonos trimestrales iguales al 1.00% del monto de la Serie A (Senior) y un último pago de capital que se realizará en la Fecha de Vencimiento de los Bonos Serie A (Senior) o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Serie A (Senior). El capital de los Bonos Serie B (Subordinada) se pagará mediante un solo pago al vencimiento, o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla. La forma de pago del capital de las Series C (Senior) y subsiguientes Series Senior y Subordinadas serán determinadas por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y 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 la respectiva Fecha de Oferta. El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de la Serie A (Senior) una vez cumplido el tercer aniversario de la Fecha de Liquidación, sujeto a penalidades descritas en la Sección II.A.6 de este Prospecto. Los Bonos de la Serie B (Subordinada) no podrán ser redimidos anticipadamente mientras existan saldos existentes bajo las Series Senior. Las condiciones de redención anticipada de las Series C (Senior) y subsiguientes Series Senior y Subordinadas serán definidas por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y 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 la respectiva Fecha de Oferta. Este Programa Rotativo se encuentra sujeto a las Leyes de la República de Panamá. El Programa tiene un plazo de vigencia de diez (10) años, contados desde la respectiva Fecha de Emisión de la primera Serie del Programa. El plazo de vigencia del Programa aplica únicamente para la emisión de sus respectivos valores, por lo que no afecta la respectiva Fecha de Vencimiento ni los plazos de pago de capital e intereses que determine el Emisor en los términos y condiciones de los Bonos dentro del Programa. Salvo que se establezca en el presente Prospecto Informativo, las Series que se emitan bajo el Programa tendrán los plazos que defina el Emisor, de acuerdo con sus necesidades y las condiciones de mercado existentes. Dichos plazos serán comunicados por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a Latinex mediante el correspondiente Suplemento a este Prospecto Informativo, el cual será publicado, para su revisión y aprobación, en el SERI y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta. 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 Emisión, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, monto, plazo, Tasa de Interés, términos particulares de redención anticipada (incluyendo, sin implicar limitación, si tendrán o no penalidades por redención anticipada), así como la Serie, y, en general, cualquier otro término y condición, aplicable a los Bonos de las Series del Programa, que no haya sido establecido en el presente Prospecto Informativo, 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. Los Bonos de las Serie A (Senior), Serie C (Senior) y subsiguientes Series Senior de esta Emisión estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía constituido con BG Trust, Inc., como Fiduciario, y King's Land Corp. como Garante Hipotecario, de conformidad con lo establecido en la Sección II.G de este Prospecto Informativo, el cual contiene (i) primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles del Garante Hipotecario, (ii) cesión de las pólizas de seguro sobre las mejoras construidas sobre los bienes inmuebles hipotecados, (iii) cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento suscritos sobre los inmuebles hipotecados, y (iv) Cuentas de Concentración y Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda. Los Bonos de la Serie B (Subordinada) y subsiguientes Series Subordinadas

no tienen garantías reales ni tangibles y estarán subordinadas en sus pagos de capital e intereses mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior de esta Emisión.

Los Bonos de las Series Senior (Garantizadas) cuentan con una calificación de riesgo local de BBB.pa expedida por Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A. - SOCIEDAD CALIFICADORA DE VALORES, del día de 20 de julio de 2026. A su vez, los Bonos de las Series Subordinadas (Acumulativas) cuentan con una calificación de riesgo BB+.pa, expedida por Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A. - SOCIEDAD CALIFICADORA DE VALORES, en la misma fecha. **UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISIÓN.**

PRECIO INICIAL DE VENTA: 100%

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA SUPERINTENDENCIA NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO, ASÍ COMO LA DEMÁS INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE SU EMISIÓN.

EL LISTADO Y NEGOCIACIÓN DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.

	Precio al Público	Gastos de la Emisión*	Cantidad Neta al Emisor
Por Unidad	US\$1,000.00	US\$4.45	US\$995.55
Total	US\$185,000,000.00	US\$823,183.63	US\$184,176,816.37

* Incluye la Comisión Estructuración y Suscripción

Fecha de Oferta Inicial: 29 de julio de 2026

Resolución No. SMV-343-26 del 24 de julio de 2026

Fecha de Impresión: 24 de julio de 2026



Banco General

Banco General, S.A.
Agente Estructurador y Suscriptor
Agente de Pago, Registro y Transferencia



BG Valores

BG Valores, S.A.
Casa de Valores

DIRECTORIO

Lion Hill Capital, S.A.
Emisor
PH Evolution Tower
Piso 39, Oficina 3911
Calle 50
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: 209-6073 / Fax: 209-6798
Atención: Charles Harari
chharari@superextra.com

Banco General, S.A.
Agente Estructurador y Suscriptor
Torre Banco General, Piso E-4
Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B-Sur

Panamá, República de Panamá
Atención: Gary Chong Hon
Teléfono: 303-7000
gchong@bgeneral.com

Superintendencia del Mercado de Valores
Entidad de Registro
PH Global Plaza, Piso 8
Calle 50
Apartado 0832-2281 WTC
Panamá, República de Panamá

Teléfono: 501-1700
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

Alemán, Cordero, Galindo & Lee
Asesores Legales
Edificio Humboldt, Piso 2
Calle 53 Este, Urbanización Marbella
Apartado 0819-09132
Panamá, República de Panamá
Atención: Rafael Marquinez
Teléfono: 269-2620
rmarquinez@alcogal.com
www.alcogal.com

Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A.
Calificadora de Riesgo
Calle 50 y 54 Este
Bella Vista
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (511) 214-3790 / Fax: (511) 214-3790
Atención: Juan Martans
Juan.Martans@moody.com

Banco General, S.A.
Agente de Pago, Registro y Transferencia
Torre Banco General
Piso E-4
Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B-Sur
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-7000
Atención: Tamara De León
tadeleon@bgeneral.com

BG Valores, S.A.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa
Plaza Banco General, Entrepiso 1
Calle Aquilino de la Guardia y Calle 50
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Atención: Carlos Samaniego
Teléfono: 205-1700 / Fax: 205-1712
csamaniego@bgvalores.com

Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Listado
Edificio Latinex
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Apartado 0823-00963
Panamá, República de Panamá
Atención: Olga Cantillo
Teléfono: 269-1966 / Fax: 269-2457
bolsa@latinexgroup.com
www.latinexbolsa.com

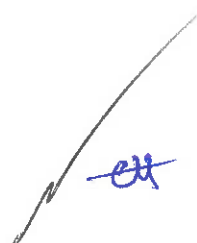
Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Central de Custodia
Edificio Latinex
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Apartado 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Atención: María Guadalupe Caballero
Teléfono: 214-6105 / Fax: 214-8175
operaciones@latinexgroup.com
www.latinexcentral.com

BG Trust, Inc.
Fiduciario
Torre Banco General, Piso E-4
Calle Aquilino De La Guardia y Avenida 5B-Sur
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-8160
Atención: Gabriela Zamora
gzamora@bgeneral.com



ÍNDICE

I.	FACTORES DE RIESGO	5
A.	De La Oferta	5
B.	El Emisor	10
II.	DESCRIPCION DE LA OFERTA	12
A.	Detalles de la Oferta	12
B.	Plan de Distribución	40
C.	Mercados	43
D.	Gastos de la Emisión	43
E.	Uso de los Fondos	44
F.	Impacto de la Emisión	45
G.	Garantías	46
III.	EMISIONES EN CIRCULACIÓN	57
IV.	ANEXOS	58
a)	Glosario de términos de la Emisión	58
b)	Informe de Calificación de Riesgo del Emisor	65



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 prelación 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) y Subsiguientes Series Subordinadas

El capital de los Bonos de la Serie B (Subordinada) y subsiguientes Series Subordinadas no podrá ser pagado mientras exista Saldo Insoluto de Capital bajo la Serie A (Senior), Serie C (Senior) y subsiguientes Series Senior. Por otro lado, los intereses de los Bonos de la Serie B (Subordinada) y subsiguientes Series Subordinadas 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.

Los Tenedores de Bonos de las Series Subordinadas aceptan que los Bonos de las Series Subordinadas constituirán obligaciones subordinadas del Emisor, por lo que aceptan que, mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación, no podrán declarar el vencimiento anticipado ni exigir el cobro judicial ni extrajudicial de los mismos contra el Emisor. De igual manera, aceptan no reclamar, pedir, exigir, demandar, o cobrar hasta tanto el Emisor haya pagado en su totalidad las sumas adeudadas a los Tenedores de las Series Senior, en relación con los Bonos de las Series Senior. Adicionalmente, se obligan a no solicitar la reorganización, concurso de acreedores, liquidación o la instauración de cualquier proceso similar contra el Emisor.

Riesgo por ausencia de Garantía de las Series Subordinadas de la Emisión

Los Bonos Serie B (Subordinada) y subsiguientes Series Subordinadas no tienen garantías reales ni tangibles.

Riesgo de Ausencia Parcial de Garantías de la Emisión

Los Bonos de la Serie A (Senior), Serie C (Senior) y subsiguientes Series Senior de esta Emisión no contarán con garantías reales para el pago de capital e intereses de los Bonos de la Serie A (Senior), Serie C (Senior) y subsiguientes Series 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 2013 pendientes de pago, el Fideicomiso de Garantía garantizará de manera primaria, el pago de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, 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 2013, 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 2013, 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), Serie C (Senior) y subsiguientes Series 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 Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$145,000,000.00) realizada por el Emisor al amparo de la Resolución SMV No. 417-13 del 7 de octubre de 2013, de la Superintendencia del Mercado de Valores, según la misma ha sido modificada de tiempo en tiempo, a favor del cual, entre otras cosas, se ha constituido hipoteca y anticresis sobre Bienes Inmuebles propiedad del Garante Hipotecario, se han cedidos cánones de arrendamiento celebrados sobre los Bienes Inmuebles hipotecados, y se han endosado 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 2013; es decir, el Contrato de Hipoteca 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), Serie C (Senior) y subsiguientes Series Senior de esta Emisión será de manera adicional y secundaria a la garantía de los bonos emitidos hasta por Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$145,000,000.00) al amparo de la Resolución SMV No. 417-13 del 7 de octubre de 2013, según la misma ha sido enmendada de tiempo en tiempo. 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 2013, y solo una vez canceladas en su totalidad dichas Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, los Bonos de la Serie A (Senior), Serie C (Senior) y subsiguientes Series 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), Serie C (Senior) y subsiguientes Series Senior de esta Emisión podría verse limitada o diferida hasta que las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013 garantizadas primariamente sean satisfechas en su totalidad.

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), Serie C (Senior) y subsiguientes Series Senior de esta Emisión.

Riesgo por Disminución General de Precios de los Bienes Inmuebles en Garantía

Existe la posibilidad de que el mercado inmobiliario local en el que compete 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 los Bienes Inmuebles 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), Serie C (Senior) y subsiguientes Series Senior de esta Emisión 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), Serie C (Senior) y subsiguientes Series 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 los Bienes Inmuebles. 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 los Bienes Inmuebles hipotecados en garantía de esta Emisión. 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 las Series Senior o una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Subordinadas, 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 por Endeudamiento Adicional bajo las Obligaciones de No Hacer de los Bonos 2013

El prospecto informativo de los Bonos 2013 contiene, dentro de sus Obligaciones de No Hacer, una disposición conforme a la cual, durante la vigencia de dicha emisión, el Emisor no podrá adquirir endeudamiento adicional. Dado que la emisión de los Bonos 2026 constituye endeudamiento adicional del Emisor y que, a la fecha de este Prospecto Informativo, los Bonos 2013 se encuentran emitidos y en circulación, la emisión de la Serie A (Senior), la Serie B (Subordinada) y/o de cualquier Serie subsiguiente de los Bonos 2026 que se lleve a cabo mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013 pendientes de pago, configurará un incumplimiento de dicha Obligación de No Hacer, lo cual constituye un Evento de Vencimiento Anticipado bajo los Bonos 2013, sujeto a un período de cura de veinte (20) días calendario.

De conformidad con los términos y condiciones de los Bonos 2013, dicho incumplimiento está sujeto a un período de cura de veinte (20) días calendario. En tal sentido, los Bonos 2013 deberán ser cancelados dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la Fecha de Liquidación de la primera Serie de los Bonos 2026, mediante la aplicación de los fondos netos producto de los Bonos 2026 al repago total de los Bonos 2013, conforme se detalla en la Sección II.E (Uso de los Fondos) de este Prospecto Informativo. De esta forma, dentro del referido período de cura de veinte (20) días calendario, dicho incumplimiento dejaría de surtir efectos como Evento de Vencimiento Anticipado, al quedar canceladas y extinguidas en su totalidad las obligaciones del Emisor bajo los Bonos 2013, incluyendo la propia Obligación de No Hacer. Una vez efectuada la cancelación, el Emisor la divulgará mediante comunicado de hecho de importancia a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) de la SMV.

No puede asegurarse que la cancelación de los Bonos 2013 ocurrirá dentro del referido período de cura. De no perfeccionarse dentro de dicho plazo, el Evento de Vencimiento Anticipado derivado del incumplimiento de la Obligación de No Hacer no quedaría curado y el porcentaje requerido de los tenedores de los Bonos 2013 podrían declarar de plazo vencido dicha emisión, lo cual podría tener un efecto adverso sobre la condición financiera del Emisor y sobre su capacidad de cumplir con sus obligaciones bajo los Bonos 2026.

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.

Banco General, S.A., en su condición de Suscriptor, se suscribirá a la totalidad de la Serie A y podrá suscribirse a la Serie C de la presente Emisión. En consecuencia, Banco General, S.A. tendrá simultáneamente la condición de Tenedor Registrado y de Agente de Pago, Registro y Transferencia respecto de las Series suscritas.

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 que, 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 Relacionado con el Presupuesto de Operación Anual

Mientras existan Bonos de la Serie A (Senior), Serie C (Senior) y/o series subsiguientes (Senior) en circulación, el Emisor estará obligado a ejecutar el Presupuesto de Operación Anual conforme a los documentos de la emisión. Todo proyecto de Presupuesto de Operación Anual que contemple una variación en gastos al alza superior al cinco por ciento (5%) respecto del Presupuesto de Operación Anual vigente requerirá la aprobación de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior. En consecuencia, la capacidad del Emisor para ejecutar ciertos gastos, inversiones o decisiones operativas podría verse limitada o condicionada por dicho proceso de aprobación. Asimismo, cualquier retraso, objeción o desacuerdo respecto del presupuesto podría afectar la flexibilidad operativa del Emisor y, en consecuencia, sus resultados financieros y capacidad de pago bajo los Bonos.

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 Emisión 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 Fideicomitado

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario del Fideicomiso tiene la facultad de deducir del Patrimonio Fideicomitado (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 Fideicomitado (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 Fideicomitado. En caso de ejercer esta facultad, el Patrimonio Fideicomitado 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 fideicomitados 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\$184,176,817.37 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 2013 por hasta US\$44,146,250, aprobados mediante resolución SMV No. 417-13 de 7 de octubre de 2013, según la misma ha sido modificada de tiempo en tiempo, entre otros usos corporativos del Emisor por hasta US\$13,353,750. Las series que se cancelarán se detallan a continuación:
 - Serie A (Senior) saldo al 31 de marzo de 2026 de \$20,149,250
 - Serie B (Senior) saldo al 31 de marzo de 2026 de \$2,997,000
 - Serie C (Senior) saldo al 31 de marzo de 2026 de \$21,000,000
- **Serie B (Subordinada)** Refinanciar la serie subordinada de los Bonos 2013 por hasta US\$50MM, aprobados mediante resolución SMV No. 417-13 de 7 de octubre de 2013, según la misma ha sido modificada de tiempo en tiempo. La serie subordinada que se cancelaría se detalla a continuación:
 - Serie F (Subordinada) saldo a capital al 31 de marzo de 2026 de US\$25,000,000
 - Serie G (Subordinada) saldo a capital al 31 de marzo de 2026 de US\$8,000,000
 - Serie H (Subordinada) saldo a capital al 31 de marzo de 2026 de US\$16,500,000
- **Serie C (Senior)** El uso de fondos será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y 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 la respectiva Fecha de Oferta.

El uso específico de los fondos producto de la emisión de las subsiguientes Series (sean Senior o Subordinadas) será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes al momento de su emisión 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.

RIESGO RELACIONADO CON EL USO DE FONDOS PARA PAGO A ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS CONFORME SE DETALLA EN LA SECCIÓN "USO DE LOS FONDOS" DE ESTE PROSPECTO INFORMATIVO, PARTE DE LOS FONDOS NETOS PROVENIENTES DE LA SERIE A (SENIOR), DE LA SERIE B (SUBORDINADA) Y/O DE CUALQUIER SERIE SUBSIGUIENTE PODRÁN SER UTILIZADOS POR EL EMISOR PARA CANCELAR CUENTAS POR PAGAR A SUS ACCIONISTAS,

CANCELAR OBLIGACIONES FINANCIERAS DE SUS PARTES RELACIONADAS Y/O DESEMBOLSAR PRÉSTAMOS A SUS PARTES RELACIONADAS. EN CONSECUENCIA, LOS FONDOS PROVENIENTES DE LA EMISIÓN PODRÍAN BENEFICIAR DIRECTA O INDIRECTAMENTE A LOS ACCIONISTAS, BENEFICIARIOS FINALES Y/O PARTES RELACIONADAS DEL EMISOR, LO CUAL PODRÍA REPRESENTAR UN CONFLICTO DE INTERESES Y AFECTAR LA CAPACIDAD DEL EMISOR PARA CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES BAJO LOS BONOS. EN NINGÚN CASO LAS CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS QUE SE CANCELEN CON LOS FONDOS DE LA EMISIÓN PODRÁN CORRESPONDER AL PAGO DE DIVIDENDOS A LOS ACCIONISTAS O BENEFICIARIOS FINALES DEL EMISOR, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 4 DE LA SECCIÓN E DEL ARTÍCULO 7 DEL ACUERDO No. 2-2010.

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 31 de marzo de 2026, considerando los resultados acumulados de los últimos 12 meses, el Emisor cuenta con una Pérdida Neta por US\$163,855. 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

El Emisor es una sociedad de propósito especial constituida con el único fin de servir como Emisor de los Bonos. El Emisor no cuenta con operaciones importantes que pudiesen representar una fuente de repago adicional, el Emisor es una sociedad de propósito especial que se dedicará entre otras cosas al negocio de extender facilidades de crédito a empresas afiliadas, las cuales se dedican al negocio de alquiler de locales comerciales y comercialización de productos al detal, principalmente a través del negocio de supermercados, por lo tanto el repago de los intereses y capital de esta Emisión depende de los ingresos o flujos de caja que reciben las empresas afiliadas del Emisor que, al cierre del 31 de marzo, considerando los resultados acumulados de los últimos 12 meses, totalizaron US\$8,633,153 en ingresos y US\$163,855 en pérdidas netas. Una baja de los ingresos o del flujo de caja de tales empresas afiliadas pudiera afectar la capacidad de pago y desempeño del Emisor, así como el repago de los Bonos. La estructura de la Emisión no requiere la presentación de las cifras de las empresas afiliadas del Emisor.

Riesgo por Razones Financieras

Razón ROA: La razón ROA del Emisor para el período terminado el 31 de marzo de 2026, considerando los resultados acumulados de los 12 meses precedentes era de -0.17%, mientras que, para el mismo al 31 de marzo de 2025, era de -0.90%.

Razón ROE: La razón ROE del Emisor para el período terminado el 31 de marzo de 2026 y al 31 de marzo de 2025, considerando los resultados acumulados de los 12 meses precedentes, no es posible calcularla, toda vez que la utilidad neta y el patrimonio del Emisor son negativos, por lo que el valor resultante no es indicativo del retorno real del Emisor.

Razón de Apalancamiento: la razón de pasivos financieros entre patrimonio para el período terminado el 31 de marzo de 2025 era de -25.98x y al 31 de marzo de 2026 era de -24.70x. De colocarse la totalidad de la Emisión, la razón de pasivos financieros entre patrimonio al 31 de marzo de 2026 sería de -48.80x.

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 las Series 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 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 31 de marzo de 2026 mantiene las siguientes emisiones autorizadas por la SMV, US\$145,000,000, de los cuales tiene en circulación \$93,646,250 y de los cuales mantiene disponible para emitir US\$0, 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
417-13	7 de octubre de 2013	Emisión Publica de Bonos	\$145,000,000	\$93,646,250	\$0

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.

Riesgo Asociado a la Notificación Diferida de la Cesión de Cánones de Arrendamiento a Arrendatarios No Relacionados

Respecto de los Contratos de Arrendamiento celebrados con terceros no relacionados al Emisor, la notificación de la cesión de los Cánones de Arrendamiento a los arrendatarios queda diferida hasta que ocurra una Declaración de Vencimiento Anticipado, momento en el cual el Fiduciario procederá a entregar las Notificaciones de Cesión a los arrendatarios.

En tanto la Notificación de Cesión no haya sido entregada al arrendatario, éste continuará pagando los Cánones de Arrendamiento al Cedente, no obstante que dichos cánones formen parte del Patrimonio Fideicomitido. En consecuencia, los Tenedores Registrados quedan expuestos al riesgo de que (i) los Cánones de Arrendamiento sean recibidos por el Cedente y no transferidos a la Cuenta de Concentración, quedando sujetos al riesgo crediticio y operativo del Cedente; y (ii) entre la Declaración de Vencimiento Anticipado y la entrega efectiva de las Notificaciones de Cesión transcurra un período durante el cual los arrendatarios continúen pagando al Cedente.

II. DESCRIPCION DE LA OFERTA

A. Detalles de la Oferta

La Junta General de Accionistas del Emisor, mediante resolución aprobada el 29 de abril de 2026, autorizó una emisión pública de bonos corporativos que serán emitidos de manera rotativa, nominativa y registrada, por un valor nominal de hasta Ciento Ochenta y Cinco Millones de Dólares (US\$185,000,000.00), en denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Los Bonos podrán ser emitidos de manera rotativa en tantas Series como determine el Emisor. Inicialmente, se tienen ciertas Series por emitir, a saber:

Bonos Serie A (Senior): El monto de los Bonos de la Serie A (Senior) será de hasta Cincuenta y Siete Millones Quinientos Mil Dólares (US\$57,500,000.00).

Bonos Serie B (Subordinada): El monto de los Bonos de la Serie B (Subordinada) será de hasta Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00).

Bonos Serie C (Senior): El monto de los Bonos de la Serie C (Senior) será de hasta Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00) y podrán ser emitidos hasta doce (12) meses después de la fecha de la primera Emisión de esta Oferta.

El monto máximo autorizado para las Series Senior emitidas y en circulación en un momento dado es de US\$100,000,000.00 (cien millones de dólares). El monto máximo autorizado para las Series Subordinadas emitidas y en circulación en un momento dado es de US\$85,000,000.00 (ochenta y cinco millones de dólares).

Los términos y condiciones particulares de cada Serie de que se trate, incluyendo sus respectivas, Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, monto, plazo, Tasa de Interés, términos particulares de redención anticipada (incluyendo, sin implicar limitación, si tendrán o no penalidades por redención anticipada), así como la Serie, y, en general, cualquier otro término y condición, aplicable a los Bonos de las Series del Programa, que no haya sido establecido en el presente Prospecto Informativo, serán definidos 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), Serie C (Senior) y subsiguientes Series Senior constituyen una obligación directa del Emisor, no subordinada y garantizada por un fideicomiso irrevocable de garantía según se detalla más adelante en la Sección II.G. de

este Prospecto. Los Bonos de la Serie B (Subordinada) y subsiguientes Series Subordinadas 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 9,250 veces al 31 de marzo de 2025 y de 9,250 veces al 31 de marzo de 2026.

La razón resultante del total de pasivo entre el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2025 es de 4928.90 veces y al 31 de marzo de 2026 es 4994.11 veces.

La relación del valor nominal de la Emisión sobre el patrimonio del Emisor es de -49.78 veces al 31 de marzo de 2025 y de -48.80 veces al 31 de marzo de 2026.

La Fecha de Oferta Inicial de la Emisión es el 29 de julio 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 ofrezcan, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, y/o derechos preferentes, entre otros.

Los Bonos serán ofrecidos por Lion Hill Capital, S.A., a título de Emisor, registrados en la SMV y listados Latinex y los mismos estarán sujetos a los siguientes términos y condiciones:

1. Expedición, Fecha, Autenticación y Registro de los Bonos

Los valores que serán ofrecidos por el Emisor serán bonos al amparo de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un monto total de hasta Ciento Ochenta y Cinco Millones de Dólares (US\$185,000,000), en tantas Series como determine el Emisor que podrán ser Series Senior o Series Subordinadas. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, rotativa y registrada en denominaciones de mil Dólares (US\$1,000) y sus múltiplos.

Los Bonos serán emitidos en títulos globales y/o en títulos individuales. Para que sean una obligación válida y exigible del Emisor, los mismos deberán estar firmados en nombre y representación del Emisor por: (i) el Presidente conjuntamente con el Tesorero o el Secretario del Emisor, o (ii) quienes de tiempo en tiempo autorice la Junta Directiva o la Asamblea de Accionistas del Emisor, y autenticados y fechados por un empleado autorizado del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Las firmas del Emisor deberán ser originales pero la firma del empleado autorizado del Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá ser manuscrita y original o estar impresa. Cada Bono será firmado, fechado y autenticado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, como diligencia de autenticación, en la Fecha de Expedición, según corresponda o, en relación con los Bonos Globales, conforme el Emisor le instruya mediante la anotación de la siguiente leyenda:

“Este Bono forma parte de una emisión por un monto total de hasta Ciento Ochenta y Cinco Millones de Dólares (US\$185,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y el mismo ha sido emitido conforme al Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia suscrito por Lion Hill Capital, S.A. el [●] de [●] de 2026”.

*Firmas Verificadas
por Banco General, S.A.*

Firma Autorizada

El Agente de Pago, Registro y Transferencia mantendrá en sus oficinas principales un registro (el “Registro”) en el cual anotará la Fecha de Expedición del Bono, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo. Los términos “Tenedor Registrado” o “Tenedores Registrados” significan aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté inscrito en el Registro en un determinado momento.

2. Agente de Pago, Registro y Transferencia

a) Contratación del Agente de Pago

El Emisor ha designado a Banco General, S.A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia, quien prestará el servicio de pago de los intereses y del capital de los Bonos cuando correspondan, mantendrá un Registro de los Tenedores Registrados de cada Bono y tramitará las transferencias, cambios de titularidad y canjes de los Bonos que se requieran. Por tanto, Banco General (el “Agente de Pago”, el “Agente de Pago y Registro”, “Agente de Pago de los Bonos” o “Agente de Pago, Registro y Transferencia”) y el Emisor han celebrado un contrato de agencia de pago (el “Contrato de Agencia”). Una copia de tal contrato reposa en la SMV y en Latinex. El Contrato de Agencia reglamenta el pago y transferencia de los Bonos, según lo dispuesto en los Bonos, autorizando el pago prioritario de los gastos y comisiones del Agente de Pago, liberando al Agente de Pago de responsabilidad, autorizando su renuncia o destitución, previa designación de un nuevo Agente de Pago y permitiendo la reforma del Contrato de Agencia, entre otras cláusulas, siempre que no se contravengan derechos dispuestos en los Bonos. Copia de toda reforma al Contrato de Agencia será suministrada a la SMV y a todas las bolsas en que los Bonos se listen. Cada Tenedor Registrado de un Bono, por la mera tenencia del mismo, acepta los términos y condiciones del Contrato de Agencia.

La gestión del Agente de Pago será puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago no asumirá ni incurrirá en ninguna obligación o responsabilidad, ya sea contractual o extracontractual, para con los Tenedores Registrados de los Bonos, ni actuará como agente, representante, mandatario o fiduciario de los Tenedores Registrados de los Bonos.

El Agente de Pago, como tal, no garantiza los pagos de capital o intereses a los Tenedores Registrados y sólo se comprometerá con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de dichos Bonos las sumas que hubiese recibido del Emisor para tal fin de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y del Contrato de Agencia. El Agente de Pago y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o Afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de uno o más Bonos y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con el Emisor o con cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados.

b) Funciones del Agente de Pago

De conformidad con lo establecido por el Contrato de Agencia, los servicios que el Agente de Pago, Registro y Transferencia prestará en relación con los Bonos serán los siguientes:

- a. El Agente de Pago mantendrá en sus oficinas principales el Registro en el cual anotará:
 - i. La Fecha de Expedición de cada Bono, el número de Bonos de que sea titular cada Tenedor Registrado, y valor nominal de cada uno de los Bonos;
 - ii. El nombre y dirección del Tenedor Registrado de cada uno de los Bonos que sea inicialmente expedido, así como El de cada uno de los subsiguientes endosatarios o cesionario del mismo;
 - iii. La forma de pago de los intereses y el capital, elegida por cada Tenedor Registrado;
 - iv. El monto pagado a cada Tenedor Registrado en concepto de capital e intereses;
 - v. Los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se han establecido sobre los Bonos;
 - vi. El nombre del apoderado, mandatario o representante de los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; y
 - vii. cualquier otra información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia considere conveniente. En caso de que el Registro fuere destruido o resultase inaccesible al Emisor en la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por motivos de fuerza mayor o caso fortuito, el Emisor queda autorizado por los Tenedores Registrados a pagar el capital o los intereses de los Bonos de acuerdo con lo indicado en los Bonos originales emitidos y presentados para dicho propósito.
- b. El Agente de Pago también mantendrá la siguiente información:

- i. Bonos emitidos y en circulación por denominación y número; y
 - ii. Bonos cancelados mediante redención, por reemplazo de Bonos mutilados, destruidos, perdidos o hurtados, y por canje por Bonos de diferente denominación
- c. Además, el Agente de Pago se compromete a:
- i. Calcular los intereses a ser generados por los Bonos en cada Período de Interés, de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos.
 - ii. Notificar por escrito al Emisor y al Fiduciario el monto de los intereses correspondientes a cada Período de Interés y el monto de capital que deba ser pagado en cada Fecha de Pago de Interés. La notificación deberá darse por escrito a más tardar siete (7) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago de Interés correspondiente.
 - iii. Pagar a los Tenedores Registrados los intereses y el capital de los Bonos en cada Fecha de Pago de Interés, Fecha de Vencimiento y Fecha de Redención Anticipada (de haberla), según corresponda, con los fondos que para tal fin reciba del Emisor o del Fiduciario, según los términos y condiciones del Contrato de Agencia, los Bonos, el Fideicomiso de Garantía y del Prospecto Informativo.
 - iv. Notificar por escrito al Emisor, al Fiduciario, a cada uno de los Tenedores Registrados, a la SMV, a Latinex y a Latinclear, sobre la ocurrencia de cualquier Evento de Vencimiento Anticipado apenas tenga conocimiento de ella, no obstante que dicha causal pueda ser subsanada dentro del período de cura, según los términos y condiciones de los Bonos y del Prospecto Informativo.
 - v. Expedir, a solicitud del Emisor, las certificaciones que éste solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados y el Saldo Insoluto a Capital de sus respectivos Bonos y de los intereses adeudados y el número de Bonos emitidos y en circulación.
 - vi. Expedir, a solicitud del respectivo Tenedor Registrado, las certificaciones haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre los Bonos.
 - vii. Notificar al Fiduciario, si así lo solicita una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior, de que han ocurrido uno o más Eventos de Vencimiento Anticipado y que los mismos, continúan y no han sido subsanados dentro del plazo estipulado en este Prospecto Informativo para que éste expida una Declaración de Vencimiento Anticipado de acuerdo con lo dispuesto en los Bonos, este Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso de Garantía.
 - viii. Comunicar al Emisor, a los Tenedores Registrados, al Agente Fiduciario, a la SMV y a Latinex, sobre la ocurrencia de uno o más Eventos de Vencimiento Anticipado que pueda dar lugar a la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado según lo indicado en el punto anterior.
 - ix. Recibir del Emisor, y/o del Fiduciario todas las comunicaciones que éstos deban enviar a los Tenedores Registrados, y viceversa, de conformidad con la Sección II.A.18 de este Prospecto Informativo.
 - x. Con base en una certificación que reciba de parte del Emisor para tales efectos, determinar el cumplimiento de las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos.
 - xi. Transmitir al Emisor una copia de toda comunicación o notificación recibida de un Tenedor Registrado que requiera de una acción o decisión por parte del Emisor dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes al recibo de la misma.
 - xii. Realizar cualquier otro servicio relacionado con, o inherente al, cargo de Agente de Pago, Registro y Transferencia y los demás servicios que el Agente de Pago, Registro y Transferencia convenga con el Emisor.
 - xiii. Informar al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV, a Latinex y a Latinclear, en caso de que no pueda realizar el pago de interés y/o capital, según corresponda, a favor de los Tenedores Registrados, por no contar con los fondos suficientes para realizar dicho pago.

- xiv. Suministrar cualquier información o explicación requerida por la SMV y entidades autorreguladas.

c) Renuncia y Remoción del Agente de Pago

El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, avisando previamente y por escrito al Emisor con al menos sesenta (60) días calendarios de antelación a la fecha en que desea hacer efectiva su renuncia.

No obstante, la renuncia del Agente de Pago, Registro y Transferencia no será efectiva hasta que haya sido nombrado un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia y el mismo haya aceptado dicho cargo.

En todo caso, el Agente de Pago, Registro y Transferencia sustituto deberá ser un Agente de Pago, Registro y Transferencia con oficinas en la Ciudad de Panamá y con licencia bancaria general otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

El Emisor sólo podrá remover al Agente de Pago, Registro y Transferencia en los siguientes casos:

- a. En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia cierre sus oficinas en la Ciudad de Panamá o su licencia bancaria general sea cancelada o revocada;
- b. En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea intervenido por la Superintendencia de Bancos;
- c. En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o
- d. En caso de que a juicio del Emisor el Agente de Pago, Registro y Transferencia incumpla sus obligaciones bajo el Contrato de Agencia.

No obstante lo anterior, el Emisor no podrá hacer efectiva la remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia dentro de los quince (15) días calendario inmediatamente anteriores a una fecha de pago de intereses o de capital bajo los Bonos. En tal caso, la remoción surtirá efectos el Día Hábil siguiente a la respectiva fecha de pago.

En caso de remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia, el Emisor deberá suscribir, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha en que dicha remoción se haga efectiva, un acuerdo de sustitución o un nuevo contrato sustancialmente en los mismos términos y condiciones del Contrato de Agencia con un Agente de Pago, Registro y Transferencia de reconocido prestigio con oficinas en la Ciudad de Panamá y con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos.

En caso de renuncia o remoción, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar al Emisor y al nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que expiraron los respectivos plazos descritos en esta sección, según corresponda, toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido el Registro, un reporte detallado de los dineros recibidos, las sumas de dineros entregadas a los Tenedores Registrados a la fecha de sustitución junto con cualquier saldo, habiendo deducido los honorarios, gastos y costos debidos y no pagados al Agente de Pago, Registro y Transferencias saliente por la prestación de sus servicios de acuerdo a los términos del Contrato de Agencia. Adicionalmente, el Agente de Pago, Registro y Transferencia saliente devolverá al Emisor los honorarios que le hayan sido pagados de forma anticipada en proporción al resto del plazo que falte para completar el año.

3. Precio de Venta

El Emisor anticipa que los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la venta en el mercado primario al cien por ciento (100%) de su valor nominal. Sin embargo, el Emisor podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Bonos sean ofrecidos públicamente a un precio superior o inferior a su valor nominal, según lo exijan las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Cada Bono será expedido y luego será entregado o liberado contra el pago del precio de venta acordado para dicho Bono. En el caso de que la Fecha de Liquidación de un Bono no corresponda con una Fecha de Pago de Interés, al precio de venta del Bono se le sumarán los intereses acumulados correspondientes a los días transcurridos entre su Fecha de Liquidación y la Fecha de Pago de Interés inmediatamente precedente. El pago se efectuará en cada Fecha de Liquidación, a través del sistema de Latinclear.

El Emisor no utilizará una entidad proveedora de precios para determinar el precio inicial de oferta de los Bonos.

Banco General, S.A. y el Emisor han acordado la suscripción de la Serie A (Senior) de los Bonos por hasta Cincuenta y Siete Millones Quinientos Mil Dólares (US\$57,500,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a un precio igual al 100% de su valor nominal mediante un contrato de suscripción. Adicionalmente, Banco General, S.A. y el Emisor han acordado que Banco General, S.A. tenga el derecho más no la obligación a primera opción para suscribir la Serie C (Senior) y subsecuentes Series (Senior) adicionales.

4. Vencimiento y Pago de Capital

Bonos Serie A (Senior)

Los Bonos Serie A (Senior) tendrán un vencimiento de diez (10) años contados a partir de su respectiva Fecha de Liquidación. El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará el capital de los Bonos de la Serie A (Senior) mediante 40 abonos trimestrales iguales a 1.00% del monto de la Serie A (Senior), en cada Fecha de Pago de Interés a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie A (Senior) y un último pago en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A (Senior).

Los abonos a capital de los Bonos Serie A (Senior) se harán trimestralmente de acuerdo con el siguiente cronograma de amortización:

Año	% Trimestral	% Anual
1	1.00%	4.00%
2	1.00%	4.00%
3	1.00%	4.00%
4	1.00%	4.00%
5	1.00%	4.00%
6	1.00%	4.00%
7	1.00%	4.00%
8	1.00%	4.00%
9	1.00%	4.00%
10	1.00%	4.00%
Fecha de Vencimiento		60.00%

Cualquier saldo insoluto será pagadero en la Fecha de Vencimiento.

Bonos Serie B (Subordinada)

Los Bonos Serie B (Subordinada) tendrá un vencimiento de quince (15) años contados a partir de la respectiva Fecha de Liquidación de dicha Serie. El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará el capital de los Bonos Serie B (Subordinada) mediante un solo pago en la Fecha de Vencimiento, o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, siempre que no existan bonos de la Serie A (Senior), Serie C (Senior) y subsiguientes Series Senior emitidos y en circulación.

Bonos Serie C (Senior)

Los Bonos de la Serie C (Senior) tendrán un plazo de diez (10) años contados a partir de su respectiva Fecha de Liquidación. La Fecha de Vencimiento exacta de los Bonos Serie C (Senior) y la forma de pago del capital de la Serie C (Senior), esta última según las necesidades del Emisor y las condiciones de mercado existentes, serán comunicadas por el Emisor a la SMV y a Latinex mediante Suplemento a este Prospecto Informativo, que será publicado en el SERI para su revisión y aprobación, y presentado con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Oferta.

Series Subsiguientes

Para los Bonos de cada Serie subsiguiente (sea Senior o Subordinada), la respectiva Fecha de Vencimiento y la forma de pago del capital de cada Serie subsiguiente serán definidas por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y serán comunicadas 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 la respectiva Fecha de Oferta.

Para los Bonos Serie A (Senior), Serie B (Subordinada), Serie C (Senior) y subsiguientes Series (sean Senior o Subordinadas) si la Fecha de Pago de Interés, la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, coincidiera con una fecha que no fuese un Día Hábil, la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, según sea el caso, se extenderá hasta el Día Hábil inmediatamente posterior.

5. Tasa, Cómputo y Pago de Intereses

Los Bonos devengarán intereses sobre el Saldo Insoluto a Capital por la tasa de interés aplicable (la “Tasa de Interés”), como se detalla a continuación:

Bonos Serie A (Senior)

La Tasa de Interés de los Bonos Serie A (Senior) será una tasa variable de SOFR a Plazo más un margen de 2.875% anual con un mínimo de 5.75% anual en los primeros dos años. Luego de cumplido el segundo aniversario contado a partir de su Fecha de Emisión la Tasa de Interés de los Bonos Serie A (Senior) será una tasa variable de SOFR a Plazo más un margen de 3.00% anual con un mínimo de 5.75%. La tasa SOFR a Plazo será revisable por el Agente de Pago trimestralmente, y la misma será notificada por el Emisor, mediante un comunicado de hecho de importancia que será publicado en el SERI a la SMV y a Latinex, dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.

Bonos Serie B (Subordinada)

La Tasa de Interés de los Bonos Serie B (Subordinada) será una tasa fija de 12.25% anual.

Bonos Serie C (Senior)

Para los Bonos Serie C (Senior), la Tasa de Interés será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada 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 la respectiva Fecha de Oferta.

Series Subsiguientes

Para los Bonos de cada Serie subsiguiente (sea Senior o Subordinada), la respectiva Tasa de Interés será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes al momento de su emisión y la misma puede ser fija o variable o una combinación de estas, pudiendo estar sujeta a una tasa mínima y será comunicada 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 la respectiva Fecha de Oferta. En aquellos casos en los que la Tasa de Interés sea variable, la misma será revisable trimestralmente dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés, con excepción del primer periodo, y la misma será notificada, por el Emisor, mediante un comunicado de hecho de importancia, a la SMV y Latinex, a través del SERI, dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.

Para los Bonos Serie A (Senior), Serie B (Subordinada), Serie C (Senior) y Series subsiguientes, si la Fecha de Pago de Interés, la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, coincidiera con una fecha que no fuese un Día Hábil, la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, según sea el caso, se extenderá hasta el Día Hábil inmediatamente posterior.

Los intereses de cada Serie serán pagados trimestralmente sobre el Saldo Insoluto a Capital de la respectiva Serie, los días 25 de marzo, 25 de junio, 25 de septiembre y 25 de diciembre, de cada año (cada una, una “Fecha de Pago de Interés”), y en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla de los Bonos a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia. No obstante, el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B (Subordinada) y subsiguientes Series Subordinadas estará sujeto al cumplimiento de las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos, según se detallan en la Sección II.A.8 de este Prospecto Informativo.

De no cumplir con las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos en una determinada Fecha de Pago de Interés, el Emisor no podrá realizar el pago de los intereses de los Bonos Serie B (Subordinada) y subsiguientes Series Subordinadas y acumulará los mismos en una cuenta por pagar hasta la próxima Fecha de Pago de Interés en que el Emisor cumpla con las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos.

El período que comienza en la Fecha de Emisión y termina en la Primera Fecha de Pago de Interés y cada periodo sucesivo que comienza en una Fecha de Pago de Interés y termina en la Fecha de Pago de Interés inmediatamente siguiente o en la Fecha de Vencimiento se identificará como un “Periodo de Interés”.

Los Bonos devengarán intereses desde e incluyendo la Fecha de Pago de Interés inmediatamente anterior a la Fecha de Pago de Interés relevante (o la Fecha de Liquidación de los Bonos con respecto al interés a pagarse en el primer Periodo de Interés), hasta, pero excluyendo, la Fecha de Pago de Interés relevante.

Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en el Periodo de Interés dividido entre trescientos sesenta (360) días (días transcurridos / 360).

Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, para cada Periodo de Interés, aplicando la Tasa de Interés correspondiente, al monto del capital adeudado de los Bonos, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario del Periodo de Interés (incluyendo el primer día de dicho Periodo de Interés pero excluyendo la Fecha de Pago de Interés en que termina dicho Periodo de Interés), dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

Los intereses devengados por los Bonos serán pagados en cada Fecha de Pago de Interés, a quienes aparezcan como Tenedores Registrados en el Registro para dicha Fecha de Pago de Interés.

El Saldo Insoluto a Capital de los Bonos que no sea efectivamente pagado en una Fecha de Pago de Interés, Fecha de Vencimiento, o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, continuará devengando intereses a la Tasa de Interés correspondiente hasta su pago.

En caso de que una Fecha de Pago de Interés, la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, ocurra en una fecha que no sea un Día Hábil, el pago de interés y/o capital que corresponda deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin que se corra dicha Fecha de Pago de Interés a dicho Día Hábil para el cómputo de intereses y del Periodo de Interés subsiguiente, con excepción del último pago.

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de impuestos, el Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable del pago de un impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables del pago de un impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de Panamá.

Tasa de Sucesión de SOFR

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés el Agente de Pago, Registro y Transferencia, le notifica al Emisor y a los Tenedores Registrados, con copia al Fiduciario, que ha ocurrido cualquier Evento de Reemplazo de la SOFR o SOFR a Plazo, entonces el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior (ésta última a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia) afectadas y/o la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas (ésta última a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia) afectadas, negociarán de buena fe una tasa de interés de referencia en sustitución de la tasa SOFR a Plazo (incluyendo cualquier ajuste matemático o cualquier otro a la referencia (si hubiera) incorporada en él) para la determinación de la tasa de interés aplicable a los Bonos a partir del próximo Periodo de Interés, dando la debida consideración a cualquier convención que esté evolucionando o en ese momento exista para facilidades de crédito y/o emisiones de títulos valores, o similares denominadas en Dólares de los Estados Unidos de América en lo que respecta a tales referencias alternas (en adelante la “Tasa de Sucesión”).

La Tasa de Sucesión, así como cualquier otro cambio, será comunicado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia por escrito al Emisor, a los Tenedores Registrados y al Fiduciario. El Emisor, a su vez, procederá a comunicar la Tasa de Sucesión,

así como cualquier otro cambio, a Latinex y a la SMV, mediante la divulgación, dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la determinación de la Tasa de Sucesión, de un comunicado escrito, en formato de documento portable (pdf), publicado a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) de la SMV y empezará a regir al Período de Interés inmediatamente siguiente.

En caso de que el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior afectadas y/o la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas afectadas, no acuerden oportunamente antes del inicio del próximo Período de Interés, una Tasa de Sucesión u otros cambios pertinentes, se seguirá aplicando durante dicho próximo Período de Interés, la tasa SOFR a Plazo utilizada para el Período de Interés inmediatamente anterior, y el Agente de Pago, Registro y Transferencia se lo comunicará por escrito al Emisor, a los Tenedores Registrados y al Fiduciario. El Emisor, a su vez, procederá a comunicar que no se logró acordar una Tasa de Sucesión, u otros cambios pertinentes, a la SMV, mediante la divulgación de un comunicado escrito, en formato de documento portable (pdf), publicado a través del SERI, dos (2) Días Hábiles antes del inicio del próximo Período de Interés.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia, una vez haya hecho la comunicación mencionada en el párrafo anterior (y sin haberse logrado un acuerdo respecto de la Tasa de Sucesión de conformidad con lo establecido en esta Sección 5) podrá, además, conforme a instrucciones que reciba de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior afectadas y/o la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas afectadas, proceder a solicitar al Fiduciario la emisión de una Declaración de Vencimiento Anticipado y entonces los Bonos se considerarán de plazo vencido. No obstante, lo anterior, el Agente de Pago (siguiendo las instrucciones de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior y/o de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas, según corresponda, podrá acordar una extensión al plazo establecido en esta Sección 5 para lograr un acuerdo con el Emisor sobre la Tasa de Sucesión.

Las partes convienen asimismo que si luego de que se haya establecido una Tasa de Sucesión conforme a lo dispuesto en la presente sección, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no pudiese obtener cotizaciones de la Tasa de Sucesión, entonces el Agente de Pago, Registro y Transferencia notificará por escrito al Emisor, a los Tenedores Registrados de las Series Senior afectadas y/o la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas afectadas, y al Fiduciario de tal evento, y el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior (ésta última a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia), a partir de la fecha de dicha notificación y durante un período de treinta (30) días calendarios, negociarán de buena fe con miras a encontrar una tasa de referencia alterna que sea mutuamente aceptable como base para la determinación de la tasa de interés aplicable a los Bonos de las Series (Senior). Si las partes no pudiesen llegar a un acuerdo sobre dicha tasa de referencia alterna, entonces el Agente de Pago, Registro y Transferencia, si la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior afectadas y/o la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas afectadas, así se lo solicita, solicitará al Fiduciario una emisión de una Declaración de Vencimiento Anticipado de conformidad a lo dispuesto en el presente Prospecto. Y si habiéndose establecido una nueva tasa de referencia alterna (incluyendo cualquier ajuste matemático o cualquier otro ajuste a la referencia (si hubiera) incorporada en ella) conforme a lo indicado en esta sección, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no pudiese obtener cotizaciones de dicha tasa de referencia, entonces durante un período de treinta (30) días calendario, el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá seguir el mismo procedimiento arriba indicado, para establecer una nueva tasa de interés alterna (incluyendo cualquier ajuste matemático o cualquier otro ajuste a la referencia (si hubiera) incorporada en ella). Si las partes no pudiesen llegar a un acuerdo sobre dicha tasa de referencia alterna, entonces el Agente de Pago, Registro y Transferencia, si la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior afectadas y/o la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas afectadas, así se lo solicita, solicitará al Fiduciario la emisión de una Declaración de Vencimiento Anticipado.

En relación con la implementación de una Tasa de Sucesión u otras que pudiesen reemplazar a esta última, el Agente de Pago, Registro y Transferencia tendrá derecho a llevar a cabo cualesquiera cambios operativos, tecnológicos, administrativos o de procesos, los cuales comunicará oportunamente al Emisor, a los Tenedores Registrados y al Fiduciario. Dichos cambios incluyen temas como frecuencia de la determinación de la tasa de interés, pagos de intereses, entre otros, que sean apropiados para reflejar la adopción de la Tasa de Sucesión o cualquier otra tasa de referencia que reemplace esta última y para permitir su administración.

Para los efectos de los Bonos de esta Emisión, queda entendido y convenido que cualquier Tasa de Sucesión o cualquier otra tasa de referencia que la reemplace, en ningún caso será inferior a cero (0).

Las disposiciones establecidas anteriormente son solamente para los efectos del establecimiento, uso y aplicación de la Tasa de Sucesión o de aquellas otras tasas de referencia que a su vez la pudiesen reemplazar. Por lo tanto, los demás términos y condiciones establecidos en esta sección, incluyendo (sin implicar limitación alguna) el diferencial o porcentaje a ser cobrado

sobre la tasa SOFR a Plazo o sobre la Tasa de Sucesión o sobre aquellas otras tasas de referencia que a su vez pudiesen aplicar, la tasa mínima, la periodicidad de pago de intereses, la tasa de mora, etcétera, no se entenderán modificados y, por ende, continuarán aplicando, inclusive respecto de la Tasa de Sucesión o aquellas otras tasas de referencia que a su vez la sucedan.

La Tasa de Sucesión o de aquellas otras tasas de referencia que a su vez la pudiesen reemplazar, no constituirá una modificación a los términos y condiciones de la Emisión y por lo tanto no aplicarán los trámites de registro de modificación de términos y condiciones ante la SMV.

6. Redención Anticipada

a) Redenciones Opcionales:

Serie A (Senior)

Los Bonos Serie A (Senior) no podrán ser redimidos por el Emisor hasta que se cumpla el tercer aniversario de su respectiva Fecha de Liquidación. A partir del tercer aniversario de la respectiva Fecha de Liquidación, el Emisor podrá, a su entera discreción, redimir los Bonos Serie A (Senior) ya sea en su totalidad o parcialmente, en cualquier Fecha de Pago de Interés: (i) cumplido el tercer aniversario de la respectiva Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), a un precio equivalente al 102% sobre su valor nominal; (ii) luego de cumplido el quinto aniversario de la respectiva Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) en adelante, a un precio equivalente al 100% sobre su valor nominal.

Serie B (Subordinada)

El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos de la Serie B (Subordinada) mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación. Una vez se hayan cancelado en su totalidad los Bonos de las Series Senior el Emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente los Bonos Serie B (Subordinada) sin penalidad, de forma parcial o total, en cualquier Fecha de Pago de Interés, a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de los Bonos Serie B (Subordinada) emitidos y en circulación.

Bonos Serie C (Senior)

Para los Bonos Serie C (Senior), las condiciones para redenciones anticipadas serán definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada 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 la respectiva Fecha de Oferta.

Series Subsiguientes

Para los Bonos de cada Serie subsiguiente (sea Senior o Subordinada), las condiciones para redenciones anticipadas serán definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y será comunicada 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 la respectiva Fecha de Oferta.

b) Redenciones Obligatorias:

El Emisor estará obligado a realizar redenciones obligatorias parciales de los Bonos de las Series Senior, sin penalidad, en la Fecha de Pago de Interés inmediatamente siguiente a que se reciban en el Fideicomiso de Garantía los fondos netos provenientes de:

- i. La venta de cualquiera de los Bienes Inmuebles hipotecados a favor del Fideicomiso de Garantía;
- ii. El cobro de penalidades recibidas por la terminación anticipada de cualquier Contrato de Arrendamiento cedido al Fideicomiso de Garantía;
- iii. Indemnizaciones producto de las pólizas de seguros sobre las mejoras de los Bienes Inmuebles hipotecados a favor del Fideicomiso de Garantía, respecto de la ocurrencia de un siniestro siempre que: (i) tales indemnizaciones pagadas al Emisor en relación con dicho siniestro sean por montos mayores a Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000) y (ii) el Emisor no logre reemplazar el inmueble siniestrado y el correspondiente Contrato de Arrendamiento por otros de igual o mayor valor económico dentro de un plazo de treinta (30) días calendario a partir de la fecha del siniestro. No obstante lo anterior, la redención obligatoria descrita en este literal no aplicará respecto de la indemnización por la

suma de Ocho Millones Cuatrocientos setenta y un mil trescientos treinta y nueve Dólares con 84/100 (US\$8,471,339.84.00) pagada al Emisor en relación con el siniestro ocurrido el 11 de septiembre de 2025 sobre la Finca No.150469 que corresponde al local donde se ubica el Super Xtra de Vista Alegre, cuyos fondos se encuentran depositados en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda del Fideicomiso de Garantía. Respecto de dicha indemnización, el Emisor podrá ejercer la opción de solicitar al Fiduciario la entrega de dichos fondos en los términos y condiciones previstos en la subsección "Cuentas Fiduciarias" de la Sección II.G (Garantías) de este Prospecto Informativo y en el Fideicomiso de Garantía.

c) Condiciones Aplicables a las Redenciones Anticipadas Opcionales y Obligatorias:

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, Registro y Transferencia 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 los casos de las redenciones parciales opcionales a que se refiere el literal a) de esta sección, la suma asignada para la redención no podrá ser menor a Un Millón de Dólares (US\$1,000,000.00) y en múltiplos enteros Mil Dólares (US\$1,000), a menos que el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos. En los casos de las redenciones obligatorias a las que se refiere el literal b) de esta sección, la redención se realizará por el monto que corresponda.

En caso de realizarse una redención anticipada ya sea opcional u obligatoria según lo contemplado en los literales a) y b) de esta sección, el pago se realizará a prorrata entre los Tenedores Registrados de la Serie a ser redimida, aplicable primero al pago de capital al vencimiento que corresponda al último pago establecido en el cronograma de amortización respectivo. Esta redención anticipada será anunciada por el Emisor, mediante la publicación de un comunicado público de hecho de importancia, a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) de la SMV. Esta publicación del comunicado público de hecho de importancia para anunciar la redención anticipada de los Bonos será hecha con treinta (30) días calendario previo a la fecha de redención de los Bonos. Cualquier redención anticipada hecha por el Emisor, únicamente podrá ser llevada a cabo en una Fecha de Pago de Interés.

Respecto de las redenciones anticipadas que conlleven el pago de una prima sobre el valor nominal, dicha prima corresponde a una penalidad a cargo del Emisor por efectuar la redención antes del vencimiento, y no constituye un pago de rendimiento o prima de riesgo adicional para el inversionista.

7. Prelación de los Bonos

Los Bonos de las Series Senior constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada por el Emisor. El Emisor acuerda hacer lo necesario para que sus obligaciones de pago derivadas de los Bonos de las Series Senior tengan, en todo momento, un estatus por lo menos *pari passu* respecto de sus otras obligaciones de pagos no garantizadas, presentes y futuras, excepto por aquellas obligaciones que por Ley tengan prelación.

Los Bonos de las Series Subordinadas constituirán una obligación subordinada no garantizada del Emisor y los mismos estarán subordinados en sus pagos de intereses y capital mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación. Solo se podrán realizar pagos de intereses de los Bonos de las Series Subordinadas una vez se cumpla con las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos.

8. Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos

Mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación, los Bonos de las Series Subordinadas estarán subordinados en sus pagos a capital e intereses. El Emisor sólo podrá realizar pagos de intereses bajo los Bonos de Series Subordinadas y/o realizar Pagos Restringidos, si cumple con las siguientes condiciones (las "Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos"):

- a) Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de la Emisión.
- b) Que exista liquidez suficiente para hacer estos pagos en la Cuenta de Concentración.

- c) Que el Emisor esté en cumplimiento con las Obligaciones Financieras, según se describen en este Prospecto Informativo Abreviado.
- d) Que la razón de Cobertura de Servicio de Deuda para los últimos 12 meses y próximos 12 meses proyectados, calculada trimestralmente en base a los Estados Financieros interinos y auditados del Emisor, sea mayor o igual a 1.40x.

De no cumplir con las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos en una determinada Fecha de Pago de Interés, el Emisor no podrá realizar el pago de los intereses de los Bonos Serie B (Subordinada) y subsiguientes Series Subordinadas y acumulará los mismos en una cuenta por pagar hasta la próxima Fecha de Pago de Interés en que el Emisor cumpla con las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos antes descritas, el Emisor deberá comunicar dicho incumplimiento a la SMV y a Latinex mediante un comunicado de hecho de importancia divulgado a través del SERI dentro de los dos (2) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago respectiva.

9. Obligaciones de Informar e Inspecciones

Las siguientes obligaciones de información aplicarán al Emisor:

1. Suministrar a la SMV, a través del SERI los Formularios e Informes de Actualización Anuales y Trimestrales, según corresponda, cuando aplique, dentro de los plazos y de acuerdo con la periodicidad que establezcan dichas entidades, conforme al siguiente listado:
 - i. Informe de actualización anual (IN-A) acompañado de los estados financieros anuales consolidados del Emisor debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal, acompañados de la declaración jurada correspondiente. Los estados financieros y la declaración jurada deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores.
 - ii. Informe de actualización trimestral (IN-T) acompañado de los estados financieros interinos consolidados del Emisor, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.
 - iii. Cualquier otra información que en el futuro y de tiempo en tiempo sea requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores y/o Latinex
 - iv. Reporte F1- Información General del Emisor, anualmente dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente del Emisor.
 - v. Reporte F3 – Registro de Valores Vigentes del Emisor, trimestralmente, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre a ser reportado.
 - vi. Reporte F4 – Resumen Financiero, trimestralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre a ser reportado.
 - vii. Reporte F5 – Cuestionario de Gobierno Corporativo del Emisor, anualmente dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente del Emisor.
 - viii. Reporte F8 – Rotación de Auditores Externos del Emisor, anualmente treinta (30) días anteriores al inicio de las labores de auditoría anual con detalle de los nombres de auditores que componen el equipo de auditoría.
 - ix. Reporte F9 – Entidades y Personas Involucradas en la Emisión, anualmente dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente del Emisor.
2. Notificar por escrito a la SMV, sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos en los términos y condiciones que establece el Acuerdo No. 3-2008 y sus modificaciones.
3. El Emisor deberá notificar a la SMV, el acaecimiento de hechos de importancia en el desarrollo del negocio del Emisor o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos.
4. El Emisor deberá suministrar al Agente de Pago trimestralmente una certificación firmada por el Gerente General o el Gerente de Finanzas / Tesorero del Emisor en la que certifique que el Emisor (i) está en cumplimiento con todas las

obligaciones previstas en las Secciones II.A.9, II.A.10, II.A.11 y II.A.12 de este Prospecto Informativo Abreviado, (ii) certifique los cálculos para obtener las razones u obligaciones financieras.

5. El Emisor deberá permitir que un representante de la Mayoría de los Tenedores de las Series Senior, el Fiduciario y los demás representantes y asesores de los Tenedores, tengan acceso, previa solicitud escrita enviada al Emisor con por lo menos dos (2) Días Hábiles de antelación (salvo en el caso de existir un Evento de Vencimiento Anticipado, en cuyo caso los Tenedores sólo deberán dar una notificación escrita al Emisor, sin necesidad de los dos (2) Días Hábiles de notificación previa), en horas de oficina, a las respectivas instalaciones, libros y registros de contabilidad del Emisor, así como tener conversaciones con sus ejecutivos, con el fin de confirmar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los Documentos de la Emisión y conocer el estado de los negocios, operaciones y finanzas del Emisor, salvaguardando cualquiera obligación de confidencialidad que el Emisor le deba a una tercera Persona.
6. Notificar al Agente de Pago, al Fiduciario y a la SMV, sobre cualquier Efecto Material Adverso, cualquier pérdida o daño material que afecte al Emisor, cualquier noticia o comunicación material con cualquier Autoridad Gubernamental, o el Ministerio de Ambiente y/o cualquier otro ente relacionado con el Emisor.
7. El Emisor suministrará toda información o documentación solicitada por la SMV y las organizaciones autorreguladas que tengan relación con los registros de títulos valores que sean garantizados a través del Contrato de Fideicomiso.

10. Obligaciones de Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior o, según corresponda, la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior (o, si no hay Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación, la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas) autoricen expresamente y por escrito lo contrario, con excepción de las obligaciones de pago de capital e intereses bajo los Bonos y de las obligaciones de cancelar los Bonos 2013 y de presentar ante la SMV la solicitud de terminación de registro de los Bonos 2013, en ambos casos dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la Fecha de Liquidación de la primera Serie de los Bonos 2026, las cuales no podrán ser exceptuadas o dispensadas, y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la SMV, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos estén debidamente registrados en la SMV, el Emisor se obliga a hacer lo siguiente:

1. Notificar al Agente de Pago, Registro y Transferencia cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones.
2. Antes de la Fecha de Oferta de la Serie A (Senior), el Emisor y el Garante Hipotecario deberán haber enmendado, incluyendo su inscripción en el Registro Público de Panamá, el Fideicomiso de Garantía 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 2013 pendientes de pago, el Fideicomiso garantizará de manera primaria, el pago de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013 y de manera secundaria, el pago de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026; y (ii) a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, la finalidad del Fideicomiso será garantizar y facilitar, en definitiva, las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, 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 2013, 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, las cuales pasarán a ser Obligaciones Garantizadas primarias, sujeto a las condiciones y términos del Fideicomiso de Garantía enmendado.
3. Antes de la Fecha de Oferta de la Serie A (Senior), el Emisor y el Garante Hipotecario deberán haber enmendado el Contrato de Hipoteca y los Contratos de Cesión de Cánones de Arrendamiento, incluyendo la inscripción en el Registro Público de Panamá en el caso de las hipotecas, para incorporar una referencia expresa a las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos 2026 como obligaciones garantizadas bajo dicho Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía enmendado.
4. A más tardar treinta (30) días calendario contados a partir de la Fecha de Oferta de la Serie A (Senior), prorrogable con la aprobación del Fiduciario por un plazo de treinta (30) días calendarios adicionales, y sujeto a prórrogas adicionales según lo autorice una Súper Mayoría de Tenedores de las Series Senior, el Emisor y el Garante Hipotecario deberán comunicar al Fiduciario la ratificación de los cánones cedidos a su favor en garantía, y realizar u obtener y causar que el Garante Hipotecario realice y obtenga las notificaciones que se requieran en relación con la enmienda a los Contratos de Cesión y

la ampliación de la causa de la cesión bajo los mismos, para incorporar una referencia expresa a las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos 2026 como obligaciones garantizadas bajo dicho Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía enmendado.

5. Transcurrida la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, causar que se cedan de manera irrevocable e incondicional a favor del Agente Fiduciario los Cánones de Arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento futuros a más tardar quince (15) días calendarios contados desde el momento de su firma.
6. Mantener vigente, y causar que el Garante Hipotecario mantenga vigente, la cesión irrevocable e incondicional a favor del Fideicomiso de Garantía de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro contra incendio, rayo, terremoto, inundaciones, con póliza de extensión de cubierta todas aquellas mejoras construidas o que se construyan sobre los Bienes Inmuebles dados en primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario, emitidas por compañías aceptables al Fiduciario, por una suma no menor del ochenta por ciento (80%) del valor de dichas mejoras, presentes y futuras, según avalúo realizado sobre los bienes inmuebles.
7. Asumir bajo su responsabilidad, y causar que el Garante Hipotecario asuma bajo su responsabilidad, el pago puntual del Impuestos, tasas, gravámenes y otras contribuciones de naturaleza análoga en sus vencimientos, que se deba pagar con relación a los Bienes Inmuebles, y se comprometerá a presentar al Fiduciario, en cualquier momento, y tantas veces éste lo exija, la constancia de que están paz y salvo con los citados impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones.
8. Cumplir con la Ley Aplicable y causar que el Garante Hipotecario cumpla con la Ley Aplicable, incluyendo, sin implicar limitación, las Leyes Ambientales y de seguridad laboral de la República de Panamá.
9. Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo, pero no limitado a cualquier acuerdo comercial.
10. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener la vigencia de todas las licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que el Emisor es titular y que sean materiales para el desarrollo de los negocios del Emisor.
11. Que las transacciones que se efectúen entre Afiliadas a partir de la presente Emisión se realicen bajo condiciones de mercado.
12. Cumplir con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones, resoluciones y acuerdos aplicables en la República de Panamá que incidan directa o indirectamente en el curso normal de negocios.
13. Cumplir, y causar que el Garante Hipotecario cumpla, con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, con los Documentos de la Emisión y el Fideicomiso de Garantía.
14. Utilizar los fondos provenientes de la Emisión única y exclusivamente para los objetos indicados en este Prospecto Informativo.
15. Contratar auditores de reconocimiento internacional para la preparación de los estados financieros.
16. Permitir que el Agente de Pago, Registro y Transferencia inspeccione en días y horas laborables sus activos y libros de contabilidad.
17. Cumplir con las disposiciones del Texto Único del Decreto-Ley No.1 del 8 de julio de 1999, tal como éste ha sido reformado (la actual Ley de Valores); y reglamentos debidamente adoptados por Superintendencia del Mercado de Valores, así como con todas las leyes, decretos y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá.
18. Cumplir con los términos y condiciones de los Documentos de la Emisión, incluyendo, sin implicar limitación, del Fideicomiso de Garantía.
19. Suministrar, y causar que el Garante Hipotecario suministre, al Fiduciario cada tres (3) años avalúos actualizados de los Bienes Inmuebles otorgadas en garantía realizadas por una compañía de avalúos aceptable al Fiduciario.
20. Mantener, y causar que el Garante Hipotecario mantenga, los Bienes Inmuebles hipotecados a favor del Fideicomiso de Garantía en buenas condiciones de servicio para que no decaigan sus valores.

21. Mantener el Balance Requerido de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.
22. Proporcionar al Agente Fiduciario, en el momento y oportunidad que éste requiera, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éste contrajera por cuenta del Fideicomiso de Garantía para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación del mismo.
23. Asumir bajo su responsabilidad, y causar que el Garante Hipotecario asuman bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar con relación a los Bienes Inmuebles hipotecados a favor del Fideicomiso.
24. Dar aviso, y causar que el Garante Hipotecario den aviso, al Agente Fiduciario y al Agente de Pago, Registro, y Transferencia de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados sobre los Bienes Inmuebles hipotecados a favor del Fideicomiso.
25. Realizar todas las comunicaciones, notificaciones, divulgaciones y publicaciones que sean requeridas en relación con la Tasa de Sucesión de SOFR, en el caso que ello sea requerido de conformidad con los términos y condiciones establecidos para tales efectos en el presente Prospecto Informativo Abreviado.
26. Realizar de manera oportuna todos aquellos actos que sean necesarios en relación con los Documentos de la Emisión, y aquellos complementarios o accesorios a los mismos, por razón de la determinación de la Tasa de Sucesión de SOFR en caso que ello sea requerido de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto, incluyendo, pero sin implicar limitación alguna, el reemplazo del macrotítulo de manera que una vez definida la Tasa de Sucesión de SOFR, el macrotítulo contenga dicha tasa.
27. Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que los arrendatarios de los Contratos de Arrendamiento depositen directamente los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento en la Cuenta de Concentración a partir de la notificación a los arrendatarios de la cesión de los mismos a favor del Fideicomiso de Garantía. En caso de que por cualquier motivo el Emisor reciba fondos respecto de los cánones de Arrendamiento derivados de los Contratos de arrendamiento que debieron de haber sido depositados directamente en la Cuenta de Concentración, el Emisor se compromete a depositar dichos fondos en la Cuenta de Concentración a más tardar el quinto (5to) Día Hábil siguiente a su recibo.
28. Hacer lo necesario para que sus obligaciones de pago derivadas de los Documentos de la Emisión tengan, en todo momento, un estatus por lo menos *paripassu* respecto de sus otras obligaciones de pagos no garantizadas, presentes y futuras, excepto por aquellas obligaciones que por Ley tengan prelación.
29. Implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para dar apariencia de legalidad a estas actividades o para violar alguna disposición anti-corrupción, lavado de activos y financiación del terrorismo de conformidad con la Ley Aplicable.
30. Notificar al Agente de Pago tan pronto se dé inicio a un proceso que conlleve cambios en la composición accionaria del Emisor, el cual, de concretarse, resulte en un Cambio de Control.
31. El Emisor se compromete a ejecutar el Presupuesto de Operación Anual. El Presupuesto de Operación Anual inicial será aprobado por el Suscriptor de la Serie A (Senior) con anterioridad a la Fecha de Liquidación de la Serie A (Senior). Para los años fiscales subsiguientes, mientras no se hayan pagado en su totalidad los Bonos de la Serie A (Senior), Serie C (Senior) y series subsiguientes (Senior), el Emisor deberá proporcionar al Agente de Pago, a más tardar al último día hábil del mes de septiembre de cada año, un proyecto de Presupuesto de Operación Anual para el año fiscal inmediatamente siguiente, el cual el Emisor preparará de buena fe, fundamentándose en todos los hechos y circunstancias existentes y conocidas por el Emisor, con base a supuestos razonables que reflejen la mejor estimación del Emisor de los futuros ingresos, costos y gastos operativos del Emisor y estar preparado en el mismo formato y con suficiente detalle para permitir una comparación significativa con los Presupuestos de Operación Anual de los años anteriores. El Emisor entregará al Agente de Pago el proyecto de Presupuesto de Operación Anual junto con un certificado del Gerente Financiero / Tesorero del Emisor en el que certifique

que, al mejor conocimiento de dicha persona, el respectivo presupuesto constituye una estimación razonable de los ingresos, costos y gastos operativos para el período que abarca y que cumple con todos los requisitos de la presente sección.

En caso de que el proyecto de Presupuesto de Operación Anual correspondiente a años fiscales posteriores al Presupuesto de Operación Anual inicial contemple una variación en gastos al alza que no exceda del cinco por ciento (5%) en relación con el total del respectivo Presupuesto de Operación Anual vigente para el año en curso, el mismo se entenderá aprobado sin necesidad de acción adicional alguna. En caso contrario, si el proyecto de Presupuesto de Operación Anual excede el porcentaje antes indicado, el Agente de Pago lo remitirá a los Tenedores Registrados de las Series Senior para su aprobación, de acuerdo con la siguiente mecánica:

- a. Los Tenedores Registrados de las Series Senior podrán aprobar, denegar, o emitir observaciones y/o consultas al proyecto de Presupuesto presentado. Sin embargo, en todo caso, será suficiente para la aprobación o denegación del proyecto de Presupuesto presentado, contar con la decisión de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior.
 - b. En el caso de emitir observaciones y/o consultas, los Tenedores Registrados de las Series Senior podrán comunicarlás en un plazo razonable a través del Agente de Pago, para lo cual el Emisor deberá atender las observaciones y/o consultas.
 - c. Por virtud de las referidas observaciones y/o consultas, y si así lo solicitasen los Tenedores Registrados de las Series Senior, el Emisor contará con hasta quince (15) días calendarios para atender las mismas, y de ser necesario, remitir una versión revisada del respectivo proyecto de Presupuesto para el año fiscal siguiente y someterlo para aprobación de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior.
 - d. En caso de que el proyecto de Presupuesto no sea aprobado antes del comienzo del año fiscal correspondiente, el Presupuesto vigente en ese momento seguirá en vigor hasta el momento en que el proyecto de Presupuesto presentado sea aprobado, sin perjuicio de que el Emisor por cuenta propia proponga otros proyectos de Presupuesto que sean aprobados por la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior.
 - e. El Agente de Pago remitirá al Fiduciario el Presupuesto de Operación Anual que sea aprobado conforme al procedimiento establecido anteriormente.
32. Utilizar los fondos obtenidos de la Emisión única y exclusivamente para los objetos indicados en bajo el “Uso de Fondos” de este Prospecto Informativo;
 33. Efectuar puntualmente los pagos de capital, intereses, comisiones y cualquier otro monto adeudado de los Bonos emitidos y en circulación bajo esta Emisión.
 34. Cancelar los Bonos 2013 dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la Fecha de Liquidación de la primera Serie de los Bonos 2026 y, una vez efectuada dicha cancelación, divulgarla mediante un comunicado de hecho de importancia a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) de la SMV.
 35. Presentar ante la SMV la solicitud de terminación de registro de los Bonos 2013 dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la Fecha de Liquidación de la primera Serie de los Bonos 2026.
 36. Dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la Fecha de Liquidación de la primera Serie de los Bonos 2026, evaluar y certificar por escrito y de forma sustentada si resulta necesario incorporar al Fideicomiso de Garantía (esto es, si resultan necesarias para la operación de algún establecimiento de Supermercados Xtra, S.A. y/o para que el Emisor devengue fondos que formen parte de la fuente de repago de los Bonos 2026) las cuatro (4) Fincas identificadas con los Folios reales número 90362, 97113, 97114 y 134719 que a la fecha de registro de la Emisión no se encuentran hipotecadas; y, en caso de que dicha certificación determine que las Fincas resultan necesarias, adicionarlas a la primera hipoteca y anticresis constituida a favor del Fiduciario, a más tardar dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la referida Fecha de Liquidación.

11. Obligaciones de No Hacer

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior o, según corresponda, la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior (o, si no hay Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación, la Mayoría de

los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas) autoricen expresamente y por escrito lo contrario y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la SMV, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos estén debidamente registrados en la SMV, el Emisor se obliga a no realizar ninguno de los siguientes actos o transacciones:

1. Fusionarse, consolidarse, escindirse o materialmente alterar su existencia.
2. Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de sus activos y causar que el Garante Hipotecario no venda, enajene, hipoteque, traspase, grave o de otra forma disponga de los activos dados en Garantía de esta Emisión.
3. Realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijos (en inglés, “*sale*” and “*leaseback transactions*”).
4. Modificar su composición accionaria actual de forma que resulte en un Cambio de Control.
5. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad, salvo aquellos que sean requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
6. Otorgar sus activos en garantía (“*negative pledge*”), lo cual incluye garantizar o endosar futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de Afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro usual del negocio y salvo Garantías Permitidas.
7. Otorgar préstamos ni permitir retiros o adelantos o tener cuentas por cobrar de sus accionistas, directores, Afiliadas, o terceros que no resulten del curso normal del negocio.
8. Efectuar cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones.
9. Terminar su existencia jurídica, ni a cesar en sus operaciones comerciales.
10. Reducir su capital social autorizado.
11. Otorgar garantías personales (fianzas).
12. Emitir acciones al portador.
13. Celebrar contratos fuera de su giro normal de negocios.
14. Modificar su pacto social, estatutos, u otro documento constitutivo, salvo (i) respecto a modificaciones al pacto social del Emisor que no afecten los derechos del Fiduciario ni de los Tenedores bajo los Documentos de la Emisión, o (ii) cuando dicha modificación sea requerida por una Autoridad Gubernamental o una Ley Aplicable, en cuyo caso deberá notificar de dicho hecho al Agente de Pago, Registro y Transferencia.
15. Distribuir dividendos o realizar cualquier otra distribución con respecto al capital social del Emisor, salvo que el Emisor se encuentre en cumplimiento de las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos.
16. Adquirir cualesquiera endeudamientos adicionales que superen el nivel máximo de Endeudamiento permitido de Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000).

12. Obligaciones Financieras

Mientras existan los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación, salvo que una Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Senior autoricen expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor, se obliga sin limitaciones, entre otras, a cumplir con las siguientes condiciones, las cuales serán revisadas trimestralmente a partir de los Estados Financieros interinos y auditados del Emisor (las “Obligaciones Financieras”):

1. Mantener una razón de Cobertura de Servicio de Deuda mínima, en todo momento de 1.30x.

2. Limitar los Pagos Restringidos y el CAPEX o cualquier otro uso de fondos que el Emisor requiera, siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos.
3. Mantener un nivel máximo de Endeudamiento de Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000).

En caso de incumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Financieras antes descritas, el Emisor deberá comunicar dicho incumplimiento a la SMV y a Latinex mediante un comunicado de hecho de importancia divulgado a través del SERI dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Emisor tenga conocimiento de dicho incumplimiento.

13. Eventos de Vencimiento Anticipado de los Bonos

Las siguientes causales constituirán Eventos de Vencimiento Anticipado de los Bonos de las Series Senior mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación. Una vez cancelados en su totalidad los Bonos de las Series Senior, dichas causales resultarán igualmente aplicables a los Bonos de las Series Subordinadas en la medida en que sean pertinentes según la naturaleza y términos y condiciones de dichos Bonos, conforme al mecanismo establecido en esta Sección y sin perjuicio de las restricciones de subordinación aquí previstas:

1. Si el Emisor incumple su obligación de pagar cualquiera suma de intereses o capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a los Bonos de las Series Senior. El Emisor tendrá cinco (5) días calendarios contados a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación para subsanar el incumplimiento. En caso de no solventarse dentro del plazo de subsanación, se declararán de plazo vencido los Bonos, de conformidad con el mecanismo que se detalla más adelante en esta sección. El no pago de intereses a los Bonos Serie B (Subordinada) y subsecuentes Series (Subordinadas), de conformidad con los términos y condiciones establecidos en las Secciones II.A.4 y II.A.8 del presente Prospecto Informativo, no constituirá un Evento de Vencimiento Anticipado.
2. Si un bien del Emisor es secuestrado, embargado o afectado por cualquiera otra medida cautelar o de ejecución, siempre que no se libere, o se constituya caución para liberar, dicho bien del referido secuestro, embargo o medida cautelar o de ejecución dentro de los veinte (20) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el mismo entre en efecto y siempre que el valor en libros agregado de todos los bienes del Emisor que se encuentren secuestrados, embargados o afectados por dichas medidas exceda la suma de Un Millón de Dólares (US\$1,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
3. Si cualquiera de los Bienes Inmuebles o bienes muebles que se lleguen a dar en hipoteca a favor del Fideicomiso de Garantía, resulta secuestrada, embargada o en cualquier otra forma perseguida, y tales procesos o medidas no son afianzadas una vez transcurridos quince (15) días calendarios de haberse interpuesto la acción correspondiente.
4. Si se inicia un proceso de quiebra, reorganización, acuerdo de acreedores, insolvencia o liquidación en contra del Emisor.
5. Si cualquiera de las garantías otorgadas o que se lleguen a otorgar a favor del Fideicomiso de Garantía, sufre depreciación, desmejoras o deterioro a tal grado que, a juicio de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior, la hagan insuficiente para los fines que se constituyó.
6. Si el Emisor incumple cualesquiera de (a) las Obligaciones de Informar e Inspecciones, (b) las Obligaciones de Hacer, (c) las Obligaciones de No Hacer, (d) las Obligaciones Financieras, (e) las Representaciones y Garantías contenidas en los Documentos de la Emisión, y, en general, con cualesquiera términos y condiciones de la Emisión.
7. Si cualquier Documento de Garantía dejase de ser válido como colateral.
8. Si cualquier Endeudamiento del Emisor no es pagado a su vencimiento ni dentro del período de cura contemplado en el contrato que lo documente o es declarado anticipadamente de plazo vencido, o es susceptible a ser declarado anticipadamente de plazo vencido, como resultado de un incumplimiento de los términos y condiciones de dicho endeudamiento financiero y otra estipulación con efecto similar, siempre que el valor agregado del capital del endeudamiento financiero del Emisor conforme lo anterior, exceda la suma de Un Millón de Dólares (US\$1,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
9. Cualquier otro incumplimiento por parte del Emisor, incluyendo sin limitaciones secuestros, mora con el seguro social, pensiones, faltas judiciales.

10. Si ocurre un Cambio de Control del Emisor o de una compañía tenedora del Emisor sin que se solicite la aprobación de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior.
11. Si una autorización gubernamental o licencia, permiso, consentimiento o autorización, de terceras personas requerida al Emisor de conformidad con cualquier ley o contrato que le sea aplicable para que el Emisor pueda cumplir con las obligaciones aquí contraídas para la conducción de su negocio es cancelada, revocada, suspendida o adversamente enmendada y dicha cancelación, revocación, suspensión o enmienda no es subsanada en un plazo de treinta (30) días y tiene o debe razonablemente esperarse que tendría un Efecto Material Adversos.
12. Si se nacionalizan, expropián o confiscan todas o una parte sustancial de las acciones o bienes del Emisor.
13. Si se produce algún Efecto Material Adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor, o si ocurre alguna circunstancia de naturaleza financiera, política o económica, ya sea nacional o internacional, que le dé al Banco General, S.A., en su calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión, fundamentos razonables para concluir que del Emisor no podrá, o no será capaz de, cumplir u observar sus obligaciones bajo lo estipulado en los Bonos.
14. Que el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior no acuerden una Tasa de Sucesión de SOFR así como una variación en la frecuencia para la revisión y determinación de la tasa de interés, y otros cambios pertinentes, dentro del periodo establecido en la Sección II.A.5 del Prospecto Informativo Abreviado.
15. Que el Emisor incumpla con cualquier obligación o acto que sea necesario de su parte en relación ya sea con la determinación y/o implementación de la Tasa de Sucesión de SOFR.

Mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación, en caso de que uno o más Eventos de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del plazo ya estipulado en cada Evento de Vencimiento Anticipado, o treinta (30) días calendario después de haber ocurrido dicho incumplimiento para aquellos Eventos de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia cuando una Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior lo soliciten a través de comunicación del Agente de Pago, Registro y Transferencia, podrá, en nombre y representación de los Tenedores Registrados, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, solicitar al Fiduciario que expida una Declaración de Vencimiento. No obstante, lo anterior, los Eventos de Incumplimiento listados en los numerales “4”, “10” y “12” de la Sección II.A.13, no estarán sujeto a período de cura o subsanación alguno; por lo que, ante la sola ocurrencia del hecho, el Agente de Pago, Registro y Transferencia (actuando en base a instrucciones de una Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior) solicitará al Fiduciario que emita la Declaración de Vencimiento Anticipado.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia será el responsable de recopilar las aceptaciones o negativas, según corresponda, de los Tenedores Registrados respecto a una solicitud de Declaración de Vencimiento Anticipado. Cuando el Fiduciario, a solicitud del Agente de Pago, Registro y Transferencia según se indica en esta Sección, emita una Declaración de Vencimiento Anticipado, así lo notificará al Emisor, a los Tenedores Registrados de los Bonos, a la SMV y a Latinex. A partir de dicha Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

Una vez se emita una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos de las Series Senior, el Agente Fiduciario solicitará al Emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía, en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábles contados a partir de la fecha de recibo de dicha solicitud, el monto que sea necesario para cubrir el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior de esta Emisión (el “Aporte” o “Aporte Extraordinario”). En caso de que el Emisor no realice el Aporte Extraordinario, en el plazo y conforme a los términos estipulado en el Contrato de Agencia y en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá liquidar los bienes fideicomitidos y proceder con la cancelación de las obligaciones del Emisor de acuerdo al orden de prelación establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Los Tenedores de Bonos de las Series Subordinadas aceptan que los Bonos de las Series Subordinadas constituirán obligaciones subordinadas del Emisor, por lo que aceptan que, mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación, no podrán declarar el vencimiento anticipado ni exigir el cobro judicial ni extrajudicial de los mismos contra el Emisor por concepto de capital, intereses o cualesquiera otras sumas adeudadas bajo los Bonos de las Series Subordinadas. De igual manera, aceptan no reclamar, pedir, exigir, demandar, o cobrar dichas sumas hasta tanto el Emisor haya pagado en su totalidad las sumas adeudadas a los Tenedores de las Series Senior, en relación con los Bonos de las Series Senior. Adicionalmente, se obligan a no solicitar la reorganización, concurso de acreedores, liquidación o la instauración de cualquier proceso similar contra el Emisor mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación.

No obstante lo anterior, las restricciones previstas en este párrafo no limitan el derecho de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas a someter al foro previsto en la Sección II.A.27 (Tribunal Competente) de este Prospecto Informativo cualquier otra controversia, diferencia o disputa que surja con motivo de la validez, interpretación, ejecución o terminación de los Bonos de las Series Subordinadas, distinta del cobro de capital, intereses o cualesquiera otras sumas adeudadas bajo los mismos, cuyo ejercicio queda diferido conforme a lo aquí dispuesto.

Una vez los Bonos de las Series Senior sean cancelados en su totalidad, y existan Bonos de las Series Subordinadas emitidos y en circulación, en caso de que uno o más Eventos de incumplimiento ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del plazo ya estipulado en cada Evento de Vencimiento Anticipado, o treinta (30) días calendario después de haber ocurrido dicho incumplimiento para aquellos Eventos de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia cuando una Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas le soliciten, podrá, en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie B (Subordinada) y subsecuentes Series Subordinadas, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, expedir una declaración de vencimiento anticipado (igualmente, la “Declaración de Vencimiento Anticipado”).

Para los efectos del porcentaje de Tenedores Registrados para la declaratoria de plazo vencido, no se incluirá aquellos que estén bajo posición propia o en partes relacionadas directas o indirectamente del Emisor.

Sin embargo, se entiende que nada en esta sección le da derecho a un Tenedor Registrado a solicitar o iniciar un proceso de quiebra, insolvencia, liquidación forzosa u otro similar del Emisor.

14. Pago y Forma de los Bonos

a. Bonos Globales

Los Bonos Globales solamente serán emitidos a favor de una central de valores, en uno o más títulos globales, en forma nominativa y registrada (en adelante los “Bonos Globales”). Inicialmente, los Bonos Globales serán emitidos a nombre de Latinclear, quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con Latinclear (el “Participante” o en caso de ser más de uno o todos, los “Participantes”). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por el Emisor o la persona que éste designe. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales será demostrada, y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de Latinclear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). El Tenedor Registrado de cada Bono Global será considerado como el único propietario de dichos Bonos en relación con todos los pagos que deba hacer el Emisor, de acuerdo con los términos y condiciones de los Bonos.

Mientras Latinclear sea el Tenedor Registrado de los Bonos Globales, Latinclear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos títulos globales y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales no tendrán derecho a que porción alguna de los Bonos Globales sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

Un inversionista podrá realizar la compra de Bonos a través de cualquier casa de valores que sea Participante de Latinclear, la que deberá realizar las compras a favor de su cliente, incluyendo, sin limitarse, a BG Valores, S.A., quien es el Puesto de Bolsa (Casa de Valores) designado para la venta de la presente Emisión. La casa de valores participante de Latinclear que mantenga

la custodia de la inversión en los Bonos proporcionará al inversionista un estado de cuenta con la periodicidad que se establezca de acuerdo con sus políticas y procedimientos.

Todo pago de capital, intereses u otros pagos bajo los Bonos Globales se harán a Latinclear como el Tenedor Registrado de los mismos. Será responsabilidad exclusiva de Latinclear mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de, los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles. Cuando cualquier institución competente requiera al Emisor el detalle del o los Tenedores Registrados, hasta llegar a la persona natural, el Emisor deberá enviar a Latinclear una solicitud de Tenencia Indirecta, siempre que dicha solicitud cumpla con los requisitos establecidos por Latinclear. Dicha solicitud será a su vez remitida por Latinclear a cada Participante propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales quienes deberán enviar la lista final de Tenedores Indirectos al Emisor, con copia al Agente de Pago, a fin de que éste pueda proporcionar la información a la autoridad competente.

Latinclear, al recibir cualquier pago de capital o intereses u otros pagos en relación con los Bonos Globales, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, de acuerdo a sus registros. Los Participantes, a su vez, acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles. Cada una de las personas que en los registros de Latinclear sea el propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales deberá recurrir únicamente a Latinclear por su porción de cada pago realizado a Latinclear como Tenedor Registrado de un Bono Global. A menos que la ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un Bono Global tendrá derecho a recurrir contra el Agente de Pago en relación con cualquier pago adeudado bajo dicho Bono Global.

Los trasposos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de Latinclear. En vista de que Latinclear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, de dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no son Participantes, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

Latinclear le ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Registrado, únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, y únicamente en relación con la porción del total del capital de los Bonos con respecto a la cual dicho Participante o dichos Participantes hayan dado instrucciones.

Latinclear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores. Latinclear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos. Los Participantes de Latinclear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrán incluir otras organizaciones. Los servicios indirectos de Latinclear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo y en los términos y condiciones del Acuerdo con Emisor celebrado entre Latinclear y el Emisor, obligará a Latinclear y/o a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que Latinclear y/o los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y/o a los tenedores efectivos de los Bonos, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos. Todo pago que se haga a los Tenedores Registrados en concepto de pago de capital o de intereses generados se hará con el dinero que para estos fines proporcione el Emisor.

En el caso de Bonos Globales, no es necesario entregar el Bono para recibir un pago con relación al mismo.

Toda suma que el Emisor deba pagar a los Tenedores Registrados será pagada en Dólares o en aquella otra moneda de los Estados Unidos de América que en cualquier momento sea moneda de curso legal para el pago de deudas públicas o privadas en la República de Panamá.

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Bonos, ya sean de capital o intereses, serán pagadas en su totalidad, libres, exentas y sin deducciones de cualquier Impuesto, Gravamen, contribución, derecho, tasa, carga, honorario, retención, restricción o condición de cualquier naturaleza.

b. Bonos Individuales

Los Bonos también podrán ser emitidos como Bonos individuales, en forma nominativa y registrada (en adelante los “Bonos Individuales”), si:

1. Latinclear o cualquier sucesor de Latinclear notifica al Emisor que no quiere o puede continuar como depositario de los Bonos Globales o que no cuenta con licencia de Central de Valores y un sucesor no es nombrado dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha en que el Emisor haya recibido aviso en ese sentido;
2. Un Participante solicita por escrito a Latinclear la conversión de sus derechos bursátiles en otra forma de tenencia conforme lo establecen los reglamentos de Latinclear y sujeto a los términos y condiciones de los respectivos Bonos. En esos casos, el Emisor utilizará sus mejores esfuerzos para hacer arreglos con Latinclear para intercambiar los Bonos Globales por Bonos Individuales y causará la emisión y entrega al Agente de Pago de suficientes Bonos Individuales para que éste los autentique y entregue a los Tenedores Registrados. En caso de que un tenedor de derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales desee la conversión de dichos derechos bursátiles en Bonos Individuales deberá presentar una solicitud escrita dirigida a Latinclear formulada de acuerdo con sus reglamentos y procedimientos, presentada a través de un Participante, y una solicitud dirigida al Agente de pago y a al Emisor. En todos los casos, los Bonos Individuales entregados a cambio de Bonos Globales o derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados en los nombres y emitidos en las denominaciones aprobadas conforme a la solicitud de Latinclear. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Bonos Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichos Bonos Individuales. Dicha solicitud será hecha por el Tenedor Registrado por escrito en formularios que para tal efecto preparará el Agente de Pago, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago, en sus oficinas principales y deberá, además, estar acompañada por el o los Bonos Individuales que se desean canjear.

Toda suma pagadera por el Emisor a un Tenedor Registrado de un Bono Individual será pagada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia en nombre del Emisor en las oficinas principales del Agente de Pago, Registro y Transferencia, actualmente ubicadas en el Torre Banco General, Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B-Sur, Ciudad de Panamá, República de Panamá, a opción del Tenedor Registrado:

1. Mediante crédito a una cuenta de Tenedor Registrado con el Agente de Pago, Registro y Transferencia.
2. Mediante transferencia electrónica. Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago, Registro y Transferencia se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo con las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

El Tenedor Registrado de un Bono Individual, tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, por escrito, cuanto antes la forma de pago escogida y el número de cuenta bancaria a la cual se harán los pagos de ser este el caso, así como, la de cualquier cambio de instrucciones. El Agente de Pago no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar con base en notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de quince (15) Días Hábiles antes de cualquier Fecha de Pago de Interés o Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto, el Agente de Pago escogerá la forma de pago.

En el caso de Bonos Individuales, el último abono se hará contra la presentación, endoso y entrega del Bono al Agente de Pago, Registro y Transferencia en sus oficinas principales actualmente localizadas en Torre Banco General, Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B-Sur, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Toda suma que el Emisor deba pagar a los Tenedores Registrados será pagada en Dólares o en aquella otra moneda de los Estados Unidos de América que en cualquier momento sea moneda de curso legal para el pago de deudas públicas o privadas en la República de Panamá.

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Bonos ya sean de capital o intereses, serán pagadas en su totalidad, libres, exentas y sin deducciones de cualquier Impuesto, Gravamen, contribución, derecho, tasa, carga, honorario, retención, restricción o condición de cualquier naturaleza.

15. Impuestos

- a) Cada pago que haga el Emisor bajo estos Bonos será hecho libre de deducciones en concepto de Impuestos, cargas, penalidades, sobrecargos u otras deducciones relacionadas con Impuestos. No obstante, lo anterior, en ningún caso el Emisor será responsable del pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales del país o jurisdicción en la que dicho Tenedor Registrado haya sido constituido o esté calificado para hacer negocios.
- b) En caso que el Emisor deba, por ley, deducir Impuestos de cualquier monto pagadero a los Tenedores Registrados, (i) la suma que deba pagar el Emisor será incrementada, de forma tal, que luego de que el Emisor haga la deducción correspondiente (incluyendo las deducciones adicionales que apliquen en razón de las sumas adicionales aquí contempladas) el Tenedor Registrado reciba una suma igual a la suma que el Tenedor Registrado hubiera recibido de no existir tal deducción; y (ii) el Emisor deberá pagar el monto total deducido a las autoridades fiscales dentro de los plazos y conforme a las formalidades previstos para ello.
- c) El Emisor deberá pagar todo Impuesto relacionado con el otorgamiento o celebración de los Documentos de la Emisión.
- d) El Emisor se obliga a indemnizar a cada Tenedor Registrado y a sus directores, dignatarios y empleados, en caso de que cualquier Impuesto que, de acuerdo con esta Sección, deba ser cubierto por el Emisor, sea pagado por un Tenedor Registrado en razón de requerimientos de las autoridades fiscales, independientemente de que el Emisor considere que tales Impuestos hayan sido indebidamente cobrados al Tenedor Registrado, incluyendo además, cualquier interés, recargo u otra penalidad similar aplicable al Tenedor Registrado en razón de tales Impuestos. En estos casos, el Emisor pagará al Tenedor Registrado las sumas correspondientes dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a ser requerido. En ningún caso, el Emisor pagará, en concepto de Impuestos, a un Tenedor Registrado monto alguno siempre y cuando dichos Impuestos sean imputables al Tenedor Registrado y no se encuentran relacionados con la Emisión.
- e) Cualquier Tenedor Registrado podrá requerir al Emisor o al Fiduciario que le proporcione una copia simple o autenticada ante Notario de los recibos que acrediten el pago de cualquier Impuesto retenido por el Emisor, el Agente de Pago o el Fiduciario o que el Emisor o el Fiduciario le presente un informe de los Impuestos pagados por el Emisor o el Fiduciario en relación con cualquier pago hecho bajo los Documentos de la Emisión o, en caso que a juicio del Emisor o el Fiduciario, tales Impuestos o deducciones no eran aplicables, una confirmación en este sentido.
- f) Las obligaciones previstas en esta Sección que sean responsabilidad del Emisor subsistirán al pago total de los Bonos y a la terminación de los Documentos de la Emisión hasta la expiración de cualquier período de prescripción aplicable.

16. Dineros No Reclamados

Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor bajo los Bonos que no sean debidamente cobradas por sus Tenedores Registrados, o que sean debidamente retenidas por el Emisor, de conformidad con los términos del Prospecto y los Bonos, la ley u orden judicial no generarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

En el caso de los Bonos Individuales, toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago por el Emisor para cubrir los pagos de capital o intereses de los Bonos que no sea reclamada por los Tenedores Registrados dentro de un período de doce (12) meses a partir de la fecha en que se debió efectuar dicho pago, será devuelta por el Agente de Pago al Emisor y cualquier requerimiento de pago de estos montos por parte del Tenedor Registrado de un Bono deberá ser dirigido directamente al Emisor no teniendo el Agente de Pago responsabilidad ulterior alguna con respecto a dicho pago.

Las obligaciones del Emisor estipuladas en los Bonos prescribirán de conformidad con la Ley Aplicable.

17. Titularidad, Traspaso, Reposición, Canje y Cancelación de los Bonos.

a) Titularidad del Bono:

- (i) El Emisor y/o el Agente de Pago podrán, sin ninguna responsabilidad de su parte, excepto que medie dolo de su parte, reconocer al Tenedor Registrado de un Bono para todos los propósitos como el único, legítimo y absoluto propietario, dueño y titular de dicho Bono, aun habiendo recibido notificaciones o comunicaciones en sentido contrario o aun con el conocimiento de hechos que pongan en duda la calidad de propietario del Tenedor Registrado.
- (ii) En caso de que un Bono tenga a dos o más Personas anotadas en el Registro como Tenedores Registrados del mismo, el Agente de Pago y/o el Emisor, salvo acuerdo en contrario con los respectivos Tenedores Registrados, seguirán las siguientes reglas: si se utiliza la expresión “y” en el Registro, se entenderá como una acreencia mancomunada y se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicho Bono identificados en el Registro; si se utiliza la expresión “o” se entenderá como una acreencia solidaria y se requerirá la firma de cualquiera de los Tenedores Registrados de dicho Bono; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno, se entenderá como una acreencia mancomunada y por lo tanto se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicho Bono que aparecen en el Registro.
- (iii) En caso de muerte o incapacidad del Tenedor Registrado se tendrá a su guardián, tutor, albacea u otra Persona que de acuerdo con las leyes de su último domicilio tenga a su cargo la administración y disposición de sus bienes como el representante legítimo del Tenedor.
- (iv) Si el Tenedor Registrado es una persona jurídica se tendrá como su representante a las Personas que de acuerdo a las leyes del país de su constitución tengan la facultad para administrar los bienes de dicho ente jurídico.

b) Traspaso de Bonos: En el traspaso de los Bonos el Agente de Pago se aplicarán las siguientes reglas:

- (i) Los Bonos sólo son transferibles en el Registro;
- (ii) Los traspasos se harán mediante cesión al dorso del Bono o cualquier otro instrumento de cesión aceptable al Agente de Pago;
- (iii) El instrumento de cesión debe ser firmado por el Tenedor Registrado o su apoderado legal y el cesionario. El Agente de Pago podrá anotar el traspaso si a su juicio las firmas aparentan a simple vista ser auténticas, pudiendo sin embargo exigir que las firmas del cedente y/o del cesionario sean autenticadas por un notario público de la República de Panamá, un cónsul de la República de Panamá o un banco en el exterior que garantice que se trate de una firma auténtica;
- (iv) El cedente o el cesionario deberá entregar el Bono original al Agente de Pago;
- (v) El Agente de Pago, no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un Bono en el Registro dentro de los quince (15) Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Fecha de Pago de Interés o Fecha de Vencimiento;
- (vi) El Agente de Pago podrá aceptar cualquier documentación que acredite lo anterior si actuando de buena fe considera que la documentación es genuina y suficiente y podrá exigir cuanta documentación estime conveniente para acreditar lo anterior a su satisfacción;
- (vii) El Agente de Pago además podrá exigir que se le suministren opiniones de abogados idóneos como condición para tramitar el traspaso de propiedad de un Bono. El costo de estos dictámenes correrá por cuenta de la Persona que solicite el traspaso, canje o reposición; y
- (viii) El Agente de Pago podrá negarse a registrar el traspaso de un Bono cuando razonablemente creyese que la Persona que comparece ante él no es el Tenedor Registrado de dicho Bono o su legítimo apoderado, o que se trata de un documento falsificado o no genuino o por razón de una orden expedida por una autoridad competente.

- c) Reposición de Bonos: Toda solicitud para la reposición de un Bono mutilado, destruido, perdido, robado, hurtado o indebidamente apropiado deberá ser dirigida por escrito al Agente de Pago, con copia enviada al Emisor, acompañando la fianza u otra garantía que para cada caso determine el Emisor y las pruebas que a satisfacción del Emisor y del Agente de Pago acrediten el robo, hurto, destrucción, mutilación, pérdida o apropiación indebida, así como cualquiera otra documentación e información que soliciten el Emisor y/o el Agente de Pago. Una vez recibida la documentación anterior, el Emisor podrá autorizar al Agente de Pago a que reponga el Bono objeto de la solicitud de reposición. No obstante, lo anterior, el Emisor siempre podrá exigir que se proceda mediante el trámite de un juicio de reposición de títulos, sin perjuicio de exigir las fianzas y garantías del caso.
- d) Canje de Bonos: Siempre y cuando no exista ninguna orden de autoridad competente que imposibilite la negociación del Bono, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar por escrito y bajo su firma (o la de su representante) al Agente de Pago que cambie uno o más Bonos por Bonos de menor o mayor denominación, múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000). La solicitud deberá indicar el número y denominación de los Bonos que se desea canjear, así como, las nuevas denominaciones solicitadas, y deberá ser presentada en las oficinas principales del Agente de Pago. Dicha solicitud deberá estar acompañada por el (los) Bono(s) que se desean canjear debidamente endosados. Una vez presentada la solicitud de acuerdo con lo contemplado en esta Sección, el Agente de Pago procederá a anular los títulos canjeados y a entregar los Bonos sustitutos, los cuales deberán coincidir en cuanto a su valor nominal total con la del (de los) Bono(s) canjeado(s).
- e) Cancelación: El Agente de Pago anulará y cancelará todos aquellos Bonos que hubiesen sido reemplazados de conformidad con lo estipulado en este Prospecto Informativo. Los Bonos anulados y cancelados no podrán ser reexpedidos.

18. Notificaciones

Al Emisor

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado o mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección del Emisor que aparezca en el Registro, como se detalla a continuación:

LION HILL CAPITAL, S.A.
PH Evolution Tower, Piso 39, Oficina 3911
Calle 50
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Atención: Charles Harari
Teléfono: 209-6073 / Fax: 209-6798
chharari@superxtra.com

Al Agente de Pago, Registro y Transferencia

Toda notificación o comunicación al Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá ser dada por escrito y entregada en la forma en que se detalla en el Contrato de Agencia, a la dirección que se detalla a continuación:

Banco General, S.A.
Torre Banco General, Piso E-4
Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B-Sur, Ciudad de Panamá
Panamá, República de Panamá
República de Panamá
Atención: Tamara De León
Teléfono: 303-7000
tadeleon@bgeneral.com

Toda notificación o comunicación al Emisor, o al Agente de Pago, Registro y Transferencia se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada al Emisor o al Agente de Pago, Registro y Transferencia

de conformidad con lo establecido en esta sección. El Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrán variar sus direcciones mediante notificación a Latinex y a la Superintendencia del Mercado de Valores.

Al Fiduciario

BG Trust, Inc.
Torre Banco General, piso E-4
Calle Aquilino de La Guardia y Avenida 5B-Sur, Ciudad de Panamá
Panamá, República de Panamá
Departamento de Fideicomisos
Atención: Gabriela Zamora
Teléfono 303-7000
gzamora@bgeneral.com

A los Tenedores Registrados

Toda notificación o comunicación del Emisor o del Agente de Pago al Tenedor Registrado de un Bono deberá ser hecha, a opción del Emisor o del Agente de Pago, mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro o mediante entrega al Depositario, para su distribución a través de los Participantes, a cada uno de los Tenedores Registrados, de la respectiva notificación o comunicación. La notificación o comunicación se considerará debida y efectivamente dada en el primer caso en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado y en el segundo caso transcurridos dos (2) Días Hábiles desde la entrega de la notificación o comunicación al Depositario para su entrega a los Tenedores Registrados, entendiéndose, sin embargo, que las notificaciones y comunicaciones al Agente de Pago serán efectivas, únicamente, cuando éste las haya efectivamente recibido.

19. Modificaciones, cambios y dispensas

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 para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la SMV quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

Los términos y condiciones de los Bonos y/o de la documentación que ampara esta Emisión pueden ser objeto de modificación o dispensa de conformidad con los términos de esta Sección. La figura de modificación de términos y condiciones está regulada por una norma especial del ámbito bursátil, a saber, el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2004. La dispensa no ha sido objeto de regulación mediante Acuerdo Reglamentario de la SMV y su sustento jurídico se ubica más en el derecho civil y mercantil. Dado que la modificación ha sido objeto de reglamentación bursátil especial y la dispensa no lo ha sido, el Emisor considerará la modificación como la regla a aplicar, acudiendo a la dispensa únicamente como excepción.

Las circunstancias de cada situación serán los factores que el Emisor tomará en cuenta para evaluar si aplica una propuesta de modificación o de dispensa de los inversionistas. La dispensa solo procederá cuando se conjugan las condiciones siguientes: (i) el Emisor y los Tenedores Registrados acuerdan que es necesario, y en el mejor interés de las partes, dispensar al Emisor de cumplir con una o más de las obligaciones a su cargo, (ii) por un plazo de tiempo definido y determinado, y (iii) con el propósito de regresar a la situación que existía entre las partes previamente cuando se haya extinguido el plazo de la dispensa. Si se trata de una situación en la que no se cumplan dichas condiciones, el Emisor y los inversionistas deberán optar por una modificación de términos y condiciones si desean reformar algún término o condición de los Bonos o de la documentación que los ampara.

En el caso de cualquier otra modificación, cambio o dispensa que el Emisor desee realizar o solicitar respecto de los Términos y Condiciones de los Bonos y/o en la documentación que ampara esta Emisión se requerirán los siguientes consentimientos:

1. **Mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación y se trate de modificaciones, cambios o dispensas de términos y condiciones relativos a los Bonos de las Series Senior:**
 - a. Los términos y condiciones de los Bonos de las Series Senior podrán ser modificados o dispensados, por iniciativa del Emisor, con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen en su conjunto al menos el 51% del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior"), excepto aquellas modificaciones relacionadas con la Tasa de Interés, Plazo y Garantías, para las cuales que requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen en su conjunto al menos el 75% del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior").
2. **Mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación y se trate de modificaciones, cambios o dispensas de términos y condiciones relativos a los Bonos de las Series Subordinadas:**
 - a. Los términos y condiciones de los Bonos de las Series Subordinadas podrán ser modificados o dispensados, por iniciativa del Emisor, con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen en su conjunto al menos el 51% del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de las Series Subordinadas emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas") más el consentimiento de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de la Series Senior.
3. **Una vez se hayan cancelado en su totalidad los Bonos de las Series Senior y se trate de modificaciones, cambios o dispensas de términos y condiciones relativos a los Bonos de las Series Subordinadas:**
 - a. Los términos y condiciones de los Bonos de las Series Subordinadas podrán ser modificados o dispensados, por iniciativa del Emisor, con el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas.

Mecanismo de comunicación a los Tenedores Registrados en caso de dispensas.

No obstante lo dispuesto en este Prospecto Informativo en relación con las reuniones de los Tenedores Registrados de las Series Senior o de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas, en aquellos casos en que el Emisor solicite una dispensa conforme a lo previsto en esta Sección, dicha dispensa podrá ser otorgada en forma escrita, sin necesidad de reunión, siempre que: (i) el Emisor explique en forma detallada, en el documento mediante el cual solicita la dispensa, las materias cuya dispensa se solicita y acompañe además los documentos e información que sean necesarios para que los Tenedores Registrados de las Series Senior o los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas (según corresponda) puedan entender las materias o temas sujetos a dispensa; y (ii) el documento mediante el cual se solicita la dispensa sea circulado a todos los Tenedores Registrados de las Series Senior o a los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas (según corresponda). En estos casos, se entenderá otorgada la dispensa cuando el documento en el cual se solicita y se explican las materias objeto de la dispensa sea firmado, sin reservas, por representantes autorizados de los Tenedores Registrados de las Series Senior o de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas (según corresponda) que representen el porcentaje del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos requerido en esta Sección para la respectiva dispensa.

Para mayor claridad, el mecanismo descrito en el párrafo anterior aplica exclusivamente a las dispensas.

En el caso de una modificación a los términos y condiciones de los Bonos, se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores, que regulen 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.

20. Efecto de Nulidad

La declaratoria de nulidad, invalidez o ineficacia de algunas de las Secciones o estipulaciones de este Prospecto Informativo no se entenderá que afecta de modo alguno la plena validez, obligatoriedad y eficacia de las demás Secciones de este Prospecto Informativo, las cuales serán interpretadas y aplicadas para darles la máxima validez, obligatoriedad y eficacia según lo pactado.

21. Inmunidad

En caso que el Emisor, sus bienes o propiedades adquieran o gocen de alguna inmunidad que impida, restrinja o limite la presentación de una demanda, denuncia, queja o el inicio de un juicio, litigio, investigación o proceso, o que se decreten medidas cautelares o precautorias o embargos u otras medidas de ejecución contra el Emisor, sus bienes o propiedades o su administración, el Emisor por este medio renuncia a partir de esta fecha, a dicha inmunidad y, en caso de que dicha inmunidad sea irrenunciable, conviene en abstenerse de invocar la misma en el supuesto de que se presente cualquier juicio, litigio, investigación o proceso de cualquier naturaleza derivado, directa o indirectamente de los Documentos de la Emisión. La presente renuncia a inmunidad es irrevocable.

22. Pagos en Dólares

Todas las sumas que el Emisor deba pagar en virtud de estos Bonos serán pagadas en Dólares.

23. Sucesores y Cesionarios

Estos Bonos serán vinculantes para el Emisor y para sus sucesores.

24. Cumplimiento Imperfecto o Tardío

El hecho de los Tenedores Registrados permitan, una o varias veces, que alguna de las otras partes incumplan o cumplan imperfectamente o en forma distinta a la pactada o tardía las obligaciones que le corresponden en virtud de los Bonos, o no insistan en el cumplimiento exacto y puntual de las mismas, o no ejerzan oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará ni equivaldrá a una modificación de los Bonos, ni impedirá en ningún caso que dicha parte en el futuro insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra parte o que ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

25. Política de Pagos Restringidos

A partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), la política de dividendos del Emisor se regirá por los términos y condiciones de la Emisión y sólo se decretarán y pagarán dividendos en la medida en que se está cumpliendo con las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos.

26. Ley Aplicable

Los Bonos se regirán, y sus términos y condiciones serán interpretados de conformidad con, las leyes de la República de Panamá.

27. Tribunal Competente

El Emisor acepta, irrevocablemente, que cualquier controversia, diferencia o disputa que surja con motivo de la validez, interpretación, ejecución o terminación de los Bonos será resuelta, a elección del Fiduciario, actuando conforme a instrucciones de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior, mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación, o de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas, una vez que no existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación:

- a) Por los Juzgados Civiles del Primer Circuito Judicial de Panamá, en Panamá o cualquier otro tribunal que tenga jurisdicción sobre el Emisor, o sus bienes, a cuya jurisdicción y competencia las partes expresa e irrevocablemente se acogen; o
- b) Mediante arbitraje en Derecho ante un tribunal arbitral de 3 árbitros, constituido conforme a las Reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio; Industrias y Agricultura de Panamá. El arbitraje se llevará a cabo y seguirá las reglas del referido centro.

No obstante lo anterior, y sin perjuicio de las restricciones de subordinación previstas en la Sección II.A.13 de este Prospecto Informativo, mientras existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación, los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas podrán someter al foro previsto en los literales (a) o (b) anteriores, a elección de la Mayoría de los Tenedores

Registrados de las Series Subordinadas, cualquier controversia, diferencia o disputa que surja con motivo de la validez, interpretación, ejecución o terminación de los Bonos de las Series Subordinadas, distinta del cobro de capital, intereses o cualesquiera otras sumas adeudadas bajo los Bonos de las Series Subordinadas, cuyo ejercicio queda diferido conforme a la Sección II.A.13 de este Prospecto Informativo.

El Emisor renuncia irrevocablemente a su domicilio y a cualquier otro derecho o prerrogativa de naturaleza procesal que sea renunciable y que le corresponda como demandado o demandante. Lo dispuesto en esta Sección es sin perjuicio de las disposiciones sobre solución de controversias previstas en los demás Documentos de la Emisión.

28. Término Rotativo

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Bonos en la medida que posea la disponibilidad. En ningún momento el saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación, en un solo momento, podrá exceder la suma de hasta US\$185,000,000.00. En la medida en que se vayan cancelando los Bonos emitidos y en circulación el Emisor dispondrá del monto cancelado para emitir nuevas Series de Bonos. El término rotativo de este Programa no significa la rotación o renovación de Bonos ya emitidos. Estos Bonos deberán ser cancelados en su respectiva Fecha de Vencimiento o en su respectiva Fecha de Redención Anticipada, de haberla. El Programa tiene un plazo de vigencia de diez (10) años, contados desde la respectiva Fecha de Emisión de la primera Serie del Programa, y el plazo de sus Series será determinado por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y 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 la respectiva Fecha de Oferta. El plazo de vigencia del Programa aplica únicamente para la emisión de sus respectivos valores, por lo que no afecta la respectiva Fecha de Vencimiento o los plazos de pago de capital e intereses que determine el Emisor en los términos y condiciones de los Bonos dentro del Programa.

B. Plan de Distribución

El Suscriptor, Banco General, S.A. ha celebrado con fecha del 24 de julio de 2026 un Contrato de Suscripción con el Emisor, mediante el cual el Suscriptor se compromete a suscribir un monto total de hasta Cincuenta y Siete Millones Quinientos Mil Dólares (US\$57,500,000) de los Bonos de la Serie A (Senior) a un precio igual al 100% del valor nominal, más intereses acumulados, de haberlos, en la fecha en la que el Emisor comunique por escrito al Suscriptor la fecha en la que desea que se efectúe la suscripción de los Bonos, la cual deberá caer en un día hábil, (la "Fecha de Suscripción"), sujeto a que el Emisor cumpla con una serie de requisitos, que incluyen :

1. Que el Suscriptor haya realizado una diligencia debida del Emisor, su situación corporativa, financiera y de sus operaciones, incluyendo una revisión de las proyecciones financieras detalladas por los próximos diez (10) años, en términos satisfactorios al Suscriptor;
2. Que se haya realizado una debida diligencia de los Bienes Inmuebles que forman parte de la garantía y de los Contratos de Arrendamiento en términos satisfactorios al Suscriptor.
3. Que se hayan firmado, ejecutado y perfeccionado todos los contratos y toda la documentación que a juicio del Suscriptor sean necesarios o convenientes para emitir los Bonos de acuerdo con lo establecido en los términos y condiciones de los Bonos y del Prospecto Informativo; entendiéndose que dichos contratos y documentos podrán contener cláusulas y condiciones usuales para este tipo de transacciones;
4. Que se hayan firmado, ejecutado y perfeccionado todos los documentos requeridos para que las Series Senior de esta Emisión sean incluidas como obligación garantizada bajo el Fideicomiso de Garantía que tiene actualmente constituido el Emisor con BG Trust, Inc., y se cumpla con la Cobertura de Garantías a satisfacción del Suscriptor según se describe en la Sección II.G de este Prospecto.
5. Que el Emisor y sus subsidiarias estén en paz y salvo en el pago de todas sus obligaciones;
6. Que a juicio del Suscriptor no se hubiese producido algún Efecto Material Adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor, o en la condición y/o valor de las garantías de la Emisión, ni ocurrido alguna circunstancia de naturaleza financiera, política, o económica, ya sea nacional o internacional, que afecte o pueda afectar directa o indirectamente las operaciones del Emisor;

7. Que se presente al Suscriptor la resolución de la SMV por medio de la cual se autoriza la Emisión para su registro y venta a través de oferta pública;
8. Que se hayan listado los Bonos en Latinex;
9. Que los Bonos hayan sido declarados como elegibles para su custodia y administración en Latinclear;
10. Que al momento en que vaya a concretarse la suscripción las representaciones y garantías otorgadas por el Emisor en el Contrato de Suscripción sean correctas y verdaderas, y que el Emisor entregue al Suscriptor una certificación mediante la cual ratifique dichas representaciones y garantías; y
11. Que al momento en que vaya a concretarse la suscripción, no exista ningún Evento de Vencimiento Anticipado bajo los Bonos y que el Emisor entregue al Suscriptor una certificación mediante la cual confirme la ausencia de cualquier Evento de Vencimiento Anticipado.
12. Que se hayan cancelado todas las comisiones, honorarios y gastos establecidos y acordados con el Suscriptor relativos a la Emisión, incluyendo al Estructurador, al Agente de Pago, Registro y Transferencia, al Fiduciario y los Asesores Legales.
13. Que se haya obtenido una calificación de riesgo local de grado de inversión de los Bonos aceptable al Suscriptor.

No existe relación accionaria alguna entre el Emisor y Banco General, S.A.

Toda comunicación o notificación que haya que dirigirse al Suscriptor de la Emisión se hará por escrito a la siguiente dirección:

Banco General, S.A.
Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B-Sur
Ciudad de Panamá
Apartado 0816-00843
Panamá, República de Panamá
Atención: Gary Chong-Hon
Teléfono: 303-8079
Correo electrónico: gchong@bgeneral.com

El Emisor ha designado a BG Valores, S.A., como Casa de Valores exclusiva de la Emisión para la colocación de los Bonos en el mercado primario a través de Latinex y como Casa de Valores exclusiva del Suscriptor para la compra de los Bonos a través de Latinex. BG Valores, S.A. cuenta con un Puesto de Bolsa en Latinex y con corredores de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo con la Resolución CNV-376-00 de 22 de diciembre de 2000, respectivamente.

Las oficinas de BG Valores, S.A. están ubicadas en Calle Aquilino de la Guardia y Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá y su número de teléfono es el (507) 205-1700.

BG Valores, S.A. ha celebrado con el Emisor un contrato de casa de valores (en adelante el “Contrato de Casa de Valores”) para llevar a cabo la venta y compra de los Bonos. Entre los servicios a prestar en su condición de agente colocador de los Bonos, BG Valores, S.A. podrá:

- (i) Realizar las ofertas de los Bonos por intermedio de Latinex de acuerdo con las normas y reglas establecidas por Latinex;
- (ii) Poner a disposición de las casas de valores, corredores, asesores de inversiones y público en general, el Prospecto Informativo Abreviados de los Bonos y cualesquiera modificaciones o adendas al mismo; y
- (iii) Recibir el producto neto de la venta de los Bonos y depositar, transferir o acreditar dichos fondos en aquella cuenta bancaria que designe el Emisor en un plazo no mayor de tres (3) Días Hábiles a partir de su recibo.

Al 31 de marzo de 2026 el Emisor mantenía las siguientes relaciones financieras con Banco General, S.A.:

Deudor	Facilidad	Monto (US\$)	Saldo (US\$)	Tasa
Lion Hill Capital, S.A.	Emisión de Bonos (Serie A) Senior	34,583,125	16,485,750	Tasa fija de 7.00%
Lion Hill Capital, S.A.	Emisión de Bonos (Serie B) Senior	9,000,000	2,997,000	SOFR a Plazo + 3.50%, mínimo de 4.875%
Lion Hill Capital, S.A.	Emisión de Bonos (Serie C) Senior	2,402,000	2,402,000	Tasa fija de 7.00%

Bonos Senior 2013 por pagar a Banco General, S.A. de la emisión pública por hasta \$145MM, aprobado mediante resolución SMV No. 417-13 de 7 de octubre de 2013, modificada mediante resolución SMV No. 332-14 del 11 de julio de 2014, con saldo de US\$16,485,750 en la Serie A (Senior), US\$3,147,075 y US\$2,402,000 en la Serie B (Senior) en la Serie C (Senior) al 31 de enero de 2026.

La Emisión no tiene limitantes en cuanto a las personas que pueden ser Tenedores Registrados, ni en cuanto al número o porcentaje de Bonos que puede adquirir un Tenedor Registrado, ni derechos preferentes que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la Superintendencia del Mercado de Valores como por Latinex y Latinclear, referentes al registro, supervisión y negociación primaria de la presente Emisión. A su vez, todos los demás gastos relativos a la presente Emisión serán responsabilidad del Emisor.

La totalidad de los Bonos objeto de la presente oferta pública será ofrecida al público general, sin ningún perfil específico. No se ha reservado o asignado monto alguno de la presente Emisión para su venta a un grupo de inversionistas específico, incluyendo ofertas de accionistas actuales, sociedades Afiliadas o subsidiarias, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex-empleados del Emisor ni estas personas tienen un derecho de suscripción preferente sobre los Bonos, ni a inversionistas institucionales, ni existen ofertas, ventas o transacciones en colocación privada.

Los Bonos no serán suscritos por directores, dignatarios, ejecutivos o empleados del Emisor de los Bonos. Los accionistas mayoritarios, empresas afiliadas o controlantes del Emisor de los Bonos podrán suscribir total o parcialmente la oferta.

Los fondos recaudados con la presente Emisión serán utilizados según se describe en la Sección II.E de este Prospecto Informativo Abreviado.

Esta oferta de Bonos no está siendo hecha simultáneamente en mercados de dos o más países y ningún tramo de esta está siendo reservado para dichos mercados.

C. Mercados

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores y su venta autorizada mediante Resolución No. SMV-343-26 del 24 de julio de 2026. Esta autorización no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre la perspectiva del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Bonos han sido listados para su negociación en Latinex y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor. Por el momento, el Emisor no tiene la intención de listar y negociar los Bonos en mercados organizados de otros países.

D. Gastos de la Emisión

Comisiones y Gastos de la Emisión

La Emisión conllevará las siguientes comisiones y gastos:

	Precio al Público	Gastos de la Emisión*	Cantidad Neta al Emisor
Por Unidad	US\$1,000.00	US\$4.45	US\$995.55
Total	US\$185,000,000.00	US\$823,183.63	US\$184,176,816.37

**Incluye comisión de estructuración, suscripción y colocación*

Gastos específicos de la Emisión

El Emisor incurrirá los siguientes gastos, los cuales representarán, en su conjunto, 0.4450% del monto total de la Emisión:

Gastos Iniciales	Monto**	Porcentaje
Superintendencia del Mercado de Valores		
Tarifa de Registro	US\$64,750.00	0.0350%
Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.		
Comisión de Mercado Primario	US\$82,061.63	0.0444%
Inscripción	US\$950.00	0.0005%
Registro	US\$1,750.00	0.0009%
Agentes		
Agente de Pago, Registro y Transferencia - Nueva Emisión	US\$16,050.00	0.0087%
Fiduciario	US\$21,400.00	0.0116%
Central Latinoamericana de Valores		
Inscripción	US\$1,444.50	0.0008%
Servicios Legales		
Honorarios (estimados)	US\$39,590.00	0.0214%
Comisión de Estructuración, Suscripción y Colocación		
Estructuración	US\$251,450.00	0.1359%
Suscripción	US\$343,737.50	0.1858%
Total	US\$823,183.63	0.4450%

****Montos ya incluyen ITBMS**

De colocarse la totalidad de los Bonos, el Emisor recibirá un monto neto de aproximadamente US\$184,176,817.37. Los montos de los gastos recurrentes (e.g. supervisión SMV, comisión Agente, comisión Fiduciario, mantenimiento Latinex, mantenimiento Latinclear) podrán variar durante el período de vigencia de los Bonos.

E. Uso de los Fondos

Las Series A (Senior) y B (Subordinada) deberán ser colocadas antes de la Fecha de Vencimiento de los Bonos 2013, a fin de permitir el refinanciamiento oportuno de dicha deuda. El período de cura de veinte (20) días calendario contemplado en los Bonos 2013 comenzará a correr a partir de la Fecha de Liquidación de la primera Serie de los Bonos 2026, dentro del cual deberá cancelarse la totalidad de la deuda de los Bonos 2013 con los fondos netos producto de las Series A (Senior) y B (Subordinada). En consecuencia, dichas Series deberán colocarse de manera que su Fecha de Liquidación permita efectuar la cancelación total de los Bonos 2013 dentro del referido período de cura. Para mayor información, ver el factor de riesgo “Riesgo por Endeudamiento Adicional bajo las Obligaciones de No Hacer de los Bonos 2013” en la Sección I.A de este Prospecto Informativo.

Los fondos netos recaudados producto de la Emisión por un total de hasta US\$184,176,817.37 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América serán utilizados como se detalla a continuación:

- **Serie A (Senior)** La Serie A (Senior) será emitida por un monto total de hasta US\$57,500,000.00, cuyos fondos netos serán utilizados por el Emisor de la siguiente manera: (i) hasta US\$44,146,250.00 para refinanciar las series senior de la emisión existente de los Bonos 2013, aprobados mediante resolución SMV No. 417-13 de 7 de octubre de 2013, modificada mediante resolución SMV No. 332-14 del 11 de julio de 2014; y (ii) hasta US\$13,353,750.00 para otros usos corporativos del Emisor. Las series senior de los Bonos 2013 que se cancelarán se detallan a continuación:
 - Serie A (Senior) saldo al 31 de marzo de 2026 de \$20,149,250
 - Serie B (Senior) saldo al 31 de marzo de 2026 de \$2,997,000
 - Serie C (Senior) saldo al 31 de marzo de 2026 de \$21,000,000
- **Serie B (Subordinada)** Refinanciar la serie subordinada de los Bonos 2013 por hasta US\$50MM, aprobados mediante resolución SMV No. 417-13 de 7 de octubre de 2013, modificada mediante resolución SMV No. 332-14 del 11 de julio de 2014. La serie subordinada que se cancelaría se detalla a continuación:
 - Serie F (Subordinada) saldo a capital al 31 de marzo de 2026 US\$25,000,000
 - Serie G (Subordinada) saldo a capital al 31 de marzo de 2026 US\$8,000,000
 - Serie H (Subordinada) saldo a capital al 31 de marzo de 2026 US\$16,500,000
- **Serie C (Senior)** El uso de fondos será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y 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 la respectiva Fecha de Oferta.

El remanente del producto neto de la Serie A (Senior), correspondiente a aproximadamente US\$13,353,750.00 luego de aplicar la cancelación de los saldos adeudados bajo las Series A, B y C de los Bonos 2013 antes referidas, y el remanente del producto neto de la Serie B (Subordinada), correspondiente a aproximadamente US\$500,000.00 luego de aplicar la cancelación de los saldos adeudados bajo las Series F, G y H de los Bonos 2013 antes referidas, podrán ser utilizados para los siguientes fines, incluyendo, pero sin limitar, capital de trabajo, inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos, y/o cancelar obligaciones financieras del Emisor y/o de sus partes relacionadas y/o cancelar cuentas por pagar accionistas, y/o desembolsar préstamos a sus partes relacionadas y/o cualesquiera otros fines que determine el Emisor según se determine en el suplemento al Prospecto Informativo de la Serie 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. En ningún caso las cuentas por pagar a accionistas que se cancelen con los fondos de la Emisión podrán corresponder al pago de dividendos a los accionistas o beneficiarios finales del Emisor, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 de la Sección E del Artículo 7 del Acuerdo No. 2-2010.

El uso específico de los fondos producto de la emisión y venta de las subsiguientes Series (sean Senior o Subordinadas) será definido por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes al momento de su emisión 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.

F. Impacto de la Emisión

Si la presente Emisión fuese colocada en su totalidad (neto de comisiones y gastos), la posición financiera del Emisor quedaría de la siguiente manera:

Lion Hill Capital, S.A.		
Capitalización y Endeudamiento (en US\$)	Antes de la emisión 31 de marzo del 2026	Después de la emisión 31 de marzo del 2026
Pasivos		
Bonos por pagar, neto	44,146,250	-
Intereses por pagar	140,279	140,279
Cuentas por pagar	52,838	52,838
Total de Pasivos Corrientes	44,339,367	193,117
Bonos por pagar (Senior) - nueva emisión	-	100,000,000
Bonos por pagar (Subord.) - nueva emisión	-	85,000,000
Bonos por pagar - neto	49,500,000	-
Cuentas por pagar relacionadas	6,042,826	6,042,826
Total de Pasivos No Corrientes	55,542,826	191,042,826
Total de pasivos	99,882,193	191,235,943
Patrimonio		
Capital pagado	20,000	20,000
Pérdida acumulada	(3,809,018)	(3,809,018)
Impuesto complementario	(2,010)	(2,010)
Total de patrimonio	(3,791,028)	(3,791,028)
Total de pasivos + patrimonio	96,091,165	187,444,915
Apalancamiento Financiero		
Deuda / Patrimonio	-24.70x	-48.80x
Pasivos totales / Capital Pagado	4994.11x	9561.80x
Pasivos totales / Patrimonio	-26.35x	-50.44x

De colocarse la totalidad de los Bonos bajo esta Emisión por US\$185,000,000, el apalancamiento financiero del Emisor (pasivos sobre aportes de capital) al 31 de marzo de 2026 aumenta de 4994.11 veces a 9561.80 veces.

G. Garantías

Fideicomiso de Garantía

a. Términos Generales

Los Bonos de las Series Senior de esta Emisión estarán garantizados por un fideicomiso de garantía que el Emisor tiene constituido con BG Trust Inc. (el “Fiduciario” o “Agente Fiduciario”), mediante contrato de fideicomiso que consta en la Escritura Pública No. 12,879 de 27 de junio de 2013 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, adicionada y corregida mediante la escritura pública No.13,762 de 9 de julio de 2013 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público a la ficha FID-2971, documento 2426703 de la Sección Mercantil del Registro Público, según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo (el “Fideicomiso de Garantía” o “Contrato de Fideicomiso”).

Dicho Fideicomiso de Garantía tiene actualmente como beneficiarios designados a los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior de otra emisión pública de bonos corporativos por la suma de hasta Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$145,000,000.00), realizada por el Emisor al amparo de la Resolución SMV No. 417-13 del 7 de octubre de 2013, de la Superintendencia del Mercado de Valores, según la misma ha sido modificada de tiempo en tiempo (“las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013” o “Bonos 2013”).

No obstante lo anterior, el Emisor obtuvo la autorización de la Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos 2013 y la SMV mediante Resolución No. SMV-139-26 de 13 de abril de 2026 procedió con el registro de la modificación correspondiente, que incluye la enmienda al Fideicomiso de Garantía. En ese sentido, el Fideicomiso de Garantía deberá enmendarse antes de la Fecha de Oferta de los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión, para ampliar las obligaciones garantizadas a efectos de que: (i) mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, el Fideicomiso garantice de manera primaria el pago de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, incluyendo el capital, los intereses, comisiones, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar, y de manera secundaria, el pago de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026, incluyendo el capital, los intereses, comisiones, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar; y (ii) a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, la finalidad del Fideicomiso será garantizar y facilitar, en definitiva, las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026 se convertirán automáticamente en la deuda garantizada de manera primaria por el Fideicomiso, sin que se requieran acciones ni documentación adicional para tal efecto.

Es decir que, conforme a la modificación del Fideicomiso de Garantía, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, 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, sujeto a las condiciones y términos del Fideicomiso de Garantía enmendado.

El Fideicomiso de Garantía está conformado por los siguientes bienes y derechos (conjuntamente, en lo sucesivo, el “Patrimonio Fideicomitado”) los cuales se mantendrán una vez enmendado el Fideicomiso de Garantía y canceladas las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, para seguir garantizando los Bonos de las Series Senior de esta Emisión:

1. Derechos reales derivados de la Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles abajo detallados, propiedad de King's Land Corp., y aquellos que de tiempo en tiempo se adicionen al Fideicomiso de Garantía, y que deberán cubrir al menos la Cobertura de Garantías.
2. Cesión irrevocable e incondicional de los Cánones de Arrendamiento cedidos mediante Contratos de Cesión de Cánones de Arrendamiento, provenientes de los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Garante Hipotecario (en calidad de arrendador) con las empresas afiliadas del Emisor (en calidad de arrendatarios) sobre los Bienes Inmuebles los cuales se depositarán en una Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía.
3. El efectivo disponible en la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva.
4. Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre las mejoras presentes y futuras sobre de Bienes Inmuebles hipotecados a favor del Fideicomiso de Garantía las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor de dichas mejoras.
5. Cualesquiera otros bienes o garantías que el Emisor, el Garante Hipotecario, u otras compañías relacionadas a éstos aporten al Fideicomiso, en términos aceptables al Fiduciario.

Queda entendido y convenido que el Agente Fiduciario, a solicitud del Emisor, podrá autorizar la liberación parcial de los gravámenes constituidos a su favor sobre los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía, así como autorizar el reemplazo de los mismos por otros de igual o mayor valor, siempre y cuando el Emisor presente avalúos que confirmen que se mantiene una Cobertura de Garantías de al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior; y que la Cobertura de Servicio de Deuda sea de al menos uno punto treinta veces (1.30x).

Los Bonos de la Serie B (Subordinada) y subsiguientes Series Subordinadas de esta Emisión no tienen garantías.

b. Bienes Inmuebles

A continuación, se detallan los Bienes Inmuebles propiedad del Emisor que están hipotecados actualmente a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía. Una vez enmendado el Fideicomiso de Garantía y canceladas las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, todas estas fincas garantizarán las Obligaciones Garantizadas de los Bonos de las Series Senior de esta Emisión:

No. de Finca	Propietario	Dirección	Superficie de Terreno Mts ²	Valor Unitario Mts ²	Valor de Venta Rápida o Liquidación Forzosa	Avaluadora	Fecha de Avalúo
150,469	King's Land Corp.	SM XTRA Vista Alegre	23,890.24	\$335.00	2,061,000.00	AVANCE	07-jul-26
296,561	King's Land Corp.	SM XTRA Condado del Rey	4,544.97	\$1,450.00	14,182,863.44	TINSA Panamá	04-dic-24
107324, 76390, 118959, 151237	King's Land Corp.	SM XTRA La Chorrera	27,705.91	\$280.00	11,817,660.05	TINSA Panamá	06-dic-24
203577, 203579, 156805	King's Land Corp.	SM XTRA Los Pueblos	15,676.23	\$775.00	15,154,678.54	TINSA Panamá	06-dic-24
134726, 134739, 134743, 134742, 207623, 134715, 134716, 134718, 134720, 134721, 134722, 134723, 134724, 134728, 134729, 134737, 75235, 75175, 75195, 75215, 75255, 75155, 97115, 134734, 134736, 134740	King's Land Corp.	SM XTRA 24 de diciembre Tocumen	17,132.89	\$693.00	21,289,314.63	TINSA Panamá	03-jul-26

37626, 6922, 7087, 36435	King's Land Corp.	Oficinas y Bodega SM XTRA Juan Díaz	33,614.12	\$520.00	23,812,900.56	TINSA Panamá	03-dic-24
28828, 33759, 264687	King's Land Corp.	SM XTRA Las Acacias, Ave. Domingo Díaz	24,432.67	\$656.00	23,315,036.12	TINSA Panamá	06-dic-24
257001, 257004, 259249	King's Land Corp.	SM XTRA Arraijan	20,579.59	\$685.50	22,162,698.70	TINSA Panamá	03-dic-24
7146, 198230	King's Land Corp.	SM XTRA San Miguelito, Vía Transistmica	11,861.45	\$700.00	13,515,866.21	TINSA Panamá	06-dic-24

Según los avalúos realizados por TINSA Panamá y AVANCE, el valor total de venta rápida o liquidación forzosa de las Fincas en garantía para las Series Senior es de US\$147,312,018.25, por lo que de emitirse la totalidad de las Series Senior por la suma de hasta US\$100,000,000, la Cobertura de Garantías sería de 147%.

TINSA Panamá es una empresa dedicada a la tasación y valuación de bienes muebles e inmuebles, contando con técnicos licenciados y personal especializado en el sector de la evaluación. Ofrece servicios de avalúos, inspecciones de obras y valoraciones de activos bajo requisitos normativos como el REP-04, cubriendo distintos tipos de propiedades y proyectos. La compañía cuenta con más de quince años de experiencia en el mercado y utiliza sistemas internos automatizados para el desarrollo de sus procesos.

AVANCE es una empresa panameña fundada en 2003 que ofrece servicios avalúos, inspección de avance de obras, gerencia e inspección de proyectos de construcción y consultorías relacionadas con el sector inmobiliario y la construcción.

El Agente Fiduciario podrá, previa solicitud escrita y debidamente sustentada del Emisor y/o del Garante Hipotecario, y sin que se requiera la aprobación de los Tenedores Registrados de las Series Senior, otorgar su consentimiento para la segregación y venta de un globo de terreno de 184.83mt² de la Finca No.257001 y de un globo de terreno de 436.78mt² de la Finca No.257004, ambas ubicadas en Arraiján e hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía, en virtud de que dichos globos están siendo afectados por la construcción de la Línea 3 del Metro de Panamá. Una vez perfeccionada su venta, los globos de terreno segregados quedarán liberados de forma total y definitiva del gravamen constituido a favor del Fideicomiso de Garantía y dejarán de formar parte de la garantía de los Bonos 2026. Los fondos producto de dicha venta serán recibidos directamente por el Emisor y no se aplicarán a la amortización ni redención de los Bonos ni formarán parte de la garantía constituida a favor del Fideicomiso de Garantía.

Adicionalmente, existen cuatro (4) Fincas, identificadas con los Folios reales número 90362, 97113, 97114 y 134719 todas ubicadas en el área de Tocumen, Ave. 24 de diciembre, que a la fecha de registro de la presente Emisión no se encuentran hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía ni forman parte del conjunto de Bienes Inmuebles otorgados en garantía de los Bonos. El Emisor evaluará su eventual incorporación al Fideicomiso de Garantía dentro del plazo y conforme a los términos previstos en la Sección de Obligaciones de Hacer de este Prospecto Informativo.

c. Contratos de Arrendamiento

Una vez enmendado el Fideicomiso de Garantía y canceladas las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, en adición a las garantías hipotecarias, los Bonos de las Series Senior de esta Emisión, estarán también garantizados por la cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fideicomiso de Garantía, de los Cánones de Arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Garante Hipotecario y por ciertas empresas afiliadas del Emisor, en calidad de arrendadores, con terceros y con Supermercados Xtra, S.A. (empresa relacionada del Emisor), en calidad de arrendatarios, sobre los Bienes Inmuebles, la cual se perfeccionará mediante el Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento con la finalidad de cumplir

con la Cobertura de Servicio de Deuda. Mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, dichos Contratos de Arrendamiento garantizarán de manera primaria el pago de tales obligaciones; y, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, garantizarán las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026.

Dicha cesión se formalizará mediante los Contratos de Cesión de Cánones de Arrendamiento, los cuales deberán ser debidamente enmendados antes de la Fecha de Oferta de la Serie A (Senior) de esta Emisión para incorporar una referencia expresa a las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos de las Series Senior de esta Emisión como obligaciones garantizadas bajo el Fideicomiso de Garantía enmendado. A más tardar treinta (30) días calendario contados desde la Fecha de Oferta, prorrogable con la aprobación del Fiduciario por un plazo de treinta (30) días calendarios adicionales, y sujeto a prorrogas adicionales según lo autorice una Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Senior, el Emisor deberá comunicar al Fiduciario la ratificación de los cánones cedidos a su favor en garantía, y realizar u obtener las notificaciones que correspondan en relación con dichas enmiendas y con la ampliación de la causa de cesión, para efectos de que quede comprendida la referencia a los Bonos de esta Emisión.

En particular, respecto de los Contratos de Arrendamiento celebrados con terceros no relacionados al Emisor, conforme a los términos del Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento, la notificación de cesión a los arrendatarios se efectúa por el Fiduciario al momento en que se produzca una Declaración de Vencimiento Anticipado, mediante la entrega de las Notificaciones de Cesión que los Cedentes habrán suscrito previamente con fecha en blanco y entregado al Fiduciario para tales efectos.

Los Contratos de Arrendamiento deberán cumplir en todo momento, con las siguientes condiciones:

1. Los contratos con las empresas afiliadas deberán tener un plazo mínimo de diez (10) años.
2. Los contratos con terceros deberán tener un plazo mínimo de cinco (5) años renovables por un periodo de cinco (5) años o plazo aceptable al Agente Fiduciario.
3. Contener cláusulas de aumentos anuales por incrementos de inflación o tasas de interés de referencia del mercado, entre otros, a requerimiento del Agente Fiduciario.
4. No podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario.
5. Los contratos con las empresas afiliadas deberán tener cláusulas de no salida por un periodo pre establecido de al menos tres (3) años.
6. Los contratos con terceros deberán tener cláusula de no salida por un plazo aceptable al Agente Fiduciario.
7. De cancelarse los Contratos de Arrendamiento antes del plazo estipulado, el Garante Hipotecario deberá reemplazarlo por otro de igual o mayor valor económico y de no reemplazarlo en un plazo máximo de ciento veinte (120) días, pagar una penalidad de acuerdo a lo siguiente: (i) entre el año uno (1) y cinco (5) una penalidad equivalente al canon de arrendamiento remanente en el contrato hasta el quinto año, con un mínimo de doce (12) meses de arrendamiento, y (ii) posterior al quinto año una penalidad equivalente a los cánones de arrendamiento correspondientes a doce (12) meses de arrendamiento independientemente de la fecha de la cancelación. Esta penalidad no aplicará en caso de que la cancelación anticipada se produzca en virtud de la venta de las propiedades arrendadas y el Garante Hipotecario ponga a disposición del Emisor los fondos producto de dicha venta para redimir anticipadamente, parcialmente o totalmente, los Bonos de las Series Senior. Los fondos pagados en concepto de penalidades deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva hasta tanto el Emisor logre que el Garante Hipotecario reemplace dichos contratos por otro u otros por igual o mayor valor económico al dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente devueltos al Emisor. No obstante, el Emisor podrá solicitar la devolución de dichas penalidades sin necesidad de reemplazar los contratos cancelados anticipadamente, siempre y cuando mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mayor de uno punto treinta veces (1.30x) y la cancelación anticipada del Contrato de Arrendamiento de que se trate no se dé durante el último año de vigencia de alguna de las Series Senior.
8. Incluir penalidades por cuotas atrasadas.

9. Los contratos deberán contener cláusulas que estipulen que los gastos de mantenimiento, administrativos, de impuestos y otros relacionados con los bienes arrendados, que no sean cubiertos por el Emisor o el Garante Hipotecario, sean cubiertos por el arrendatario.
10. Incluir cualesquiera otras cláusulas usuales para este tipo de contratos y que sean requeridas por el Agente Fiduciario.

A marzo de 2026, los cánones de arrendamiento que serán cedidos al Fideicomiso de Garantía provenientes de Supermercados Xtra, S.A. y de terceros arrendatarios suma un total anualizado de US\$13,088,191.

d. Cuentas Fiduciarias

El Fideicomiso de Garantía contempla las siguientes Cuentas Fiduciarias, la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda ambas establecidas en el Banco General, S.A., las cuales, mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, se destinan a usos de fondos y órdenes de pago aplicables en función de la Emisión de Bonos 2013 conforme lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Una vez enmendado el Fideicomiso de Garantía y canceladas las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda se mantendrán, pero con las siguientes características principales en función de la Emisión de Bonos 2026, quedando sin efecto alguno entre las partes aquellas disposiciones relativas a dichas cuentas respecto de la Emisión de Bonos 2013.

1.- Cuenta De Concentración: El Fiduciario, en su capacidad de fiduciario y no a título personal, ha establecido y mantendrá en todo momento durante la vigencia de esta Emisión, una cuenta de ahorros con Banco General, S.A. en la cual se depositarán todos los ingresos y demás sumas derivadas de los Contratos de Arrendamiento cedidos a favor del Fideicomiso de Garantía (en adelante la “Cuenta de Concentración”).

A partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, esta Cuenta de Concentración será utilizada por el Fiduciario, con la periodicidad que establezcan de común acuerdo el Fiduciario y el Fideicomitente, para realizar pagos en forma de cascada, de acuerdo con el orden establecido a continuación:

1. Para pagar las comisiones del Agente de Pago, Registro y Transferencia, del Fiduciario y cualquier otro gasto o comisión relacionado con las Obligaciones Garantizadas y el Fideicomiso.
2. Para transferir al Fideicomitente Emisor, a la cuenta que éste le indique por escrito al Fiduciario, los fondos que requiera para pagar las cuentas administrativas y de mantenimiento relacionadas con las propiedades arrendadas otorgadas en garantía no pagadas por el arrendatario según los Contratos de Arrendamiento en base al Presupuesto de Operación Anual. Dichas solicitudes de fondos se podrán realizar trimestralmente, o con la periodicidad que el Fideicomitente Emisor y el Fiduciario de común acuerdo establezcan.
3. Para el pago de Intereses de los Bonos de las Series Senior.
4. Para el pago de Capital de los Bonos de las Series Senior.
5. Para transferir trimestralmente a la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, las cantidades que sean necesarias para mantener en dicha cuenta el Balance Requerido.
6. Para el pago de intereses de los Bonos de las Series Subordinadas, siempre y cuando el Agente de Pago, Registro y Transferencia confirme al Fiduciario que el Fideicomitente Emisor se encuentra en cumplimiento de todos los términos y condiciones de los Bonos, incluyendo las Obligaciones Financieras.
7. Para el pago de dividendos y para CAPEX o para cualquier otro uso que el Fideicomitente Emisor requiera, siempre y cuando el Fideicomitente Emisor lo solicite y el Agente de Pago, Registro y Transferencia confirme al Fiduciario que el Fideicomitente Emisor se encuentra en cumplimiento de todos los términos y condiciones de los Bonos, incluyendo las Obligaciones Financieras y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda

mínima de uno punto cuarenta veces (1.40x) en los últimos y próximos doce (12) meses proyectados a la fecha de dicho cálculo.

2.- Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda

El Fiduciario, en su capacidad de fiduciario y no a título personal, ha establecido y mantendrá en todo momento durante la vigencia de esta Emisión, una cuenta de ahorros en Banco General (la "Cuenta de Reserva") en la cual, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, se depositarán y mantendrán en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de los Bonos de las Series Senior emitido y en circulación de esta Emisión (el "Balance Requerido").

Dicha cuenta deberá estar fondeada con el Balance Requerido en la Fecha de Emisión de los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión, y posteriormente se fondeará con fondos que serán transferidos por el Agente Fiduciario desde la Cuenta de Concentración para que se mantenga en todo momento el Balance Requerido.

Adicionalmente, se depositarán en esta Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, (i) los fondos que deba recibir el Emisor de los arrendatarios de las fincas hipotecadas en concepto de penalidades por la cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía y (ii) todos los dineros pagados por las compañías aseguradoras en virtud de siniestros ocurridos en las Fincas hipotecadas. Dichos fondos se utilizarán según las siguientes reglas:

- (i) Los fondos pagados al Garante Hipotecario en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía de los Bonos. Estos fondos deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva hasta tanto el Emisor logre que el Garante Hipotecario reemplace dichos contratos con otro u otros por igual o mayor valor económico al dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente entregados al Emisor. No obstante lo anterior, el Emisor podrá solicitar la entrega de dichas penalidades sin necesidad de reemplazar los contratos cancelados anticipadamente, siempre y cuando mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mayor de uno punto treinta veces (1.30x) y la cancelación anticipada del Contrato de Arrendamiento de que se trate no se dé durante el último año de vigencia de alguna de las Series Senior emitidas y en circulación de esta Emisión.
- (ii) Los fondos producto de indemnizaciones pagadas por las compañías aseguradoras en virtud de siniestros ocurridos en los Bienes Inmuebles hipotecados, los cuales deberán mantenerse en esta cuenta hasta tanto el Emisor logre que el Garante Hipotecario reemplace el inmueble siniestrado y el correspondiente Contrato de Arrendamiento por otros de igual o mayor valor. No obstante lo anterior, el Emisor podrá solicitar al Fiduciario: (1) Que dichas sumas sean utilizadas para redimir anticipadamente los Bonos de las Series Senior emitidas y en circulación de esta Emisión, según lo establecido en este Prospecto Informativo; o (2) Que se le entreguen estos dineros sin necesidad de reemplazar el inmueble siniestrado y su respectivo Contrato de Arrendamiento, siempre y cuando el Emisor cumpla con la Cobertura de Garantías, la Cobertura de Servicio de Deuda sea mayor de uno punto treinta veces (1.30x) y que el siniestro no se dé durante el último año de vigencia de alguna de las Series Senior emitidas y en circulación de esta Emisión.

Los fondos en las Cuentas Fiduciarias podrán ser invertidos en cuentas de ahorro, depósitos a plazo fijo y en títulos valores líquidos que sean aceptables al Emisor y al Agente Fiduciario.

e. Generales del Fideicomiso

El Fideicomiso de Garantía está constituido de acuerdo con las leyes de la República de Panamá y será enmendado en los términos previstos en este Prospecto Informativo.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía es BG Trust, Inc., una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 444710, Documento 558830 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá con licencia fiduciaria otorgada mediante Resolución FID. No. 001-2004 del 9 de enero de 2004 y con domicilio en:

BG Trust, Inc.
Calle Aquilino de La Guardia y Avenida 5B-Sur
Torre Banco General, Piso E-4
Apartado 0816-00843

Panamá, República de Panamá
Teléfonos 303-8160
Attn: Gabriela Zamora
Email: gzamora@bgeneral.com

El Fiduciario se dedica exclusivamente al ejercicio del negocio fiduciario y no ha sido objeto de una sanción en firme por parte de su ente supervisor.

La persona encargada del Fideicomiso por parte del Fiduciario es la señora Gabriela Zamora.

La firma de abogados Alemán, Cordero, Galindo & Lee que refrendó el Contrato de Fideicomiso y funge como su Agente Residente. Alemán, Cordero, Galindo & Lee tiene su domicilio en Humboldt Tower, 2do Piso, Calle 53 Este, Urbanización Marbella, Panamá, República de Panamá y la persona de contacto es Rafael Marquínez, con correo electrónico rmarquinez@alcogal.com y con número de teléfono 269-2620.

El Emisor, sus subsidiarias o Afiliadas no tienen obligaciones pendientes con el Fiduciario. No obstante, lo anterior, Banco General, S.A. (propietario 100% de las acciones de BG Trust, Inc.) y el Emisor mantenían al 31 de enero de 2026, bonos corporativos por un saldo total de US\$22,034,825.

Banco General, S. A. actuará como Agente de Pago de la Emisión y también se ha comprometido a suscribir un monto total de hasta US\$57,500,000 de la Serie A (Senior) y a tener derecho a primera opción para suscribir la Serie C (Senior) y subsecuentes Series (Senior), al tenor de lo establecido en el Contrato de Suscripción de los Bonos.

El Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía es el Emisor como Fideicomitente Emisor, y la sociedad King's Land Corp., empresa afiliada del Emisor, como Garante Hipotecario. Los bienes objeto del Fideicomiso e hipotecados a favor del Fiduciario son de propiedad del Garante Hipotecario

A continuación, los datos del Fideicomitente Emisor y del Garante Hipotecario:

Lion Hill Capital, S.A.
Fideicomitente Emisor
PH Evolution Tower
Piso 39, Oficina 3911
Calle 50
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: 209-6073 / Fax: 209-6798
Atención: Charles Harari
Email: chharari@superextra.com

King's Land Corp.
Garante Hipotecario
Vía Panamericana, Corregimiento 24 de Diciembre
Panamá, República de Panamá
Apartado Postal: 0834-001430
Teléfono: 295-0323
Atención: Charles Harari; Sergio Wilson; Doris Ulloa
Email: chharari@superextra.com; dulloa@memcapitalinc.com; swilson@memcapitalinc.com

Corresponden al Fideicomitente Emisor las siguientes obligaciones:

- (i) Cumplir con las Obligaciones de Hacer y No Hacer y las Obligaciones Financieras listadas contenidas en este Prospecto Informativo.
- (ii) Causar que el Garante Hipotecario (i) ceda de manera irrevocable e incondicional a favor del Fiduciario, los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento para mantener en todo momento la Cobertura de

Servicio de Deuda; (ii) deposite en la Cuenta de Reserva los fondos que deba recibir de los Arrendatarios en concepto de penalidades por la cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía.

- (iii) Cumplir con las demás obligaciones que se le imponen según lo estipulado en el Fideicomiso de Garantía.

El Fideicomiso de Garantía es oneroso y el Agente Fiduciario cobrará una comisión anual de US\$20,000 más ITBMS la cual será cubierta con los fondos depositados en la Cuenta de Concentración. De no existir fondos suficientes en la Cuenta de Concentración, dicha comisión deberá ser cancelada por el Emisor.

No existe gasto alguno relacionado con el Fideicomiso de Garantía que corresponda pagar a los Tenedores Registrados.

Una vez se haya enmendado el Fideicomiso de Garantía en los términos descritos en este Prospecto Informativo, el objetivo del Fideicomiso de Garantía es el de garantizar, de manera primaria, los Bonos de las Series Senior de la Emisión 2013. Asimismo, garantizará de manera secundaria, a los Bonos de las Series Senior de esta Emisión. Lo anterior significa que, mientras los Bonos de las Series Senior de la Emisión 2013 y los Bonos de las Series Senior de esta Emisión coexistan, las obligaciones derivadas de los Bonos de las Series Senior de la Emisión 2013 tendrán prelación sobre las obligaciones derivadas de los Bonos de las Series Senior de esta Emisión en cuanto a la garantía otorgada por el Fideicomiso, de manera que la garantía atenderá primero las obligaciones de los Bonos de las Series Senior de la Emisión 2013 y, solo una vez satisfechas estas en su totalidad, las de los Bonos de las Series Senior de esta Emisión. A partir de la fecha en que las obligaciones derivadas de los Bonos de las Series Senior de la Emisión 2013 queden íntegramente canceladas, los Bonos de las Series Senior de esta Emisión se convertirán automáticamente en la deuda garantizada de manera primaria por el Fideicomiso, sin que se requieran acciones ni documentación adicional para tal efecto.

El Fideicomiso de Garantía es irrevocable, puro y simple y se extinguirá sin necesidad de aviso o comunicación y sin responsabilidad alguna para el Fiduciario, por cualquiera de las siguientes causas:

- (i) El pago total de las Obligaciones Garantizadas y de las demás obligaciones que el Fideicomitente Emisor ha adquirido en virtud del Fideicomiso de Garantía.
- (ii) El hecho de que por causa de incumplimientos o vencimiento anticipado de las Obligaciones Garantizadas, el Fiduciario entregue el Patrimonio Fideicomitado al Agente de Pago, Registro y Transferencia o consigne dicho Patrimonio Fideicomitado ante una autoridad judicial competente.
- (iii) Cualesquiera otras causas previstas por la ley.

El Agente Fiduciario podrá ser removido a solicitud de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior en los siguientes casos:

- (i) En caso de que el Fiduciario cierre sus oficinas en la Ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas, incluyendo, sin limitación, la cancelación de su licencia fiduciaria; o
- (ii) En caso de que el Fiduciario sea intervenido o investigado por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá; o
- (iii) En caso de que el Fiduciario sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o
- (iv) En caso de que en la opinión de los Beneficiarios, el Fiduciario incurra, ya sea por acción u omisión, en dolo o en culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso de Garantía.

Concurrentemente con la remoción del Agente Fiduciario, la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior nombrarán un fiduciario sustituto que contará con licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos y la experiencia requerida para la prestación de los servicios a que hace referencia el Fideicomiso de Garantía.

El Agente Fiduciario podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, sin tener causa justificada para ello y sin responsabilidad alguna, en cuyo caso deberá dar al Emisor un aviso previo de por lo menos sesenta (60) días calendarios de

antelación, a fin de que el Emisor nombre un nuevo fiduciario en dicho plazo, quien deberá contar con la aprobación de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior.

Si transcurrido el plazo de sesenta (60) días antes mencionado no se designase a un nuevo fiduciario, entonces el Agente Fiduciario podrá nombrar como su sustituto a una empresa fiduciaria o banco de la plaza que cuente con la correspondiente licencia de la Superintendencia de Bancos.

Queda entendido que la remoción o renuncia y correspondiente sustitución del Agente Fiduciario no alterará la condición de irrevocabilidad del presente fideicomiso, independientemente de quien actúe como fiduciario sustituto, y el Fideicomiso de Garantía subsistirá íntegramente a pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad de los Bienes Fideicomitados se hará en atención a los fines del Fideicomiso de Garantía y no en atención al Agente Fiduciario.

La renuncia del Agente Fiduciario no será efectiva hasta la designación del nuevo fiduciario.

Los deberes y responsabilidades del Agente Fiduciario se circunscriben única y exclusivamente a los que se especifican en el Fideicomiso de Garantía y son los siguientes:

- (i) Aceptar y mantener durante toda la vigencia de las obligaciones garantizadas los gravámenes de Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Bienes Inmuebles hipotecados.
- (ii) Aceptar y mantener durante toda la vigencia de las obligaciones garantizadas por el Fideicomiso, la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento.
- (iii) Administrar el Patrimonio Fideicomitado, para lo cual el Fiduciario está autorizado para administrar los dineros depositados en las Cuentas Fiduciarias de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso de Garantía.
- (iv) Efectuar todos los actos inherentes a su cargo para salvaguardar los intereses de los Beneficiarios, conforme a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía.
- (v) Proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial del Patrimonio Fideicomitado, en representación de los Beneficiarios, de acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso, en caso de que ello sea necesario para lograr sus fines.
- (vi) Cumplir con las obligaciones que le impone el Fideicomiso de Garantía con el cuidado y la diligencia de un buen padre de familia.
- (vii) Rendir cuenta de su gestión al Fideicomitente Emisor por lo menos de forma anual, así como al finalizar el Fideicomiso.
- (viii) Remitir mensualmente al Fideicomitente Emisor los estados de cuenta de las Cuentas Fiduciarias.
- (ix) Entregar al Fideicomitente Emisor y al Agente de Pago, las informaciones, datos y reportes que soliciten, sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el contrato y en la ley.
- (x) Enviar de forma trimestral al Fideicomitente Emisor para su respectiva presentación a la Superintendencia del Mercado de Valores, una certificación en la cual consten los bienes y derechos que constituyen el Patrimonio Fideicomitado.
- (xi) Contratar los servicios razonables de asesoría legal y de otros servicios profesionales para la ejecución y prestación de los servicios o funciones a ser realizados en virtud de o establecido en el Fideicomiso de Garantía, y actuar a través de mandatario (s) o apoderado (s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para ejecutar los poderes y responsabilidades de fiduciario y como tal, constituir apoderados judiciales para incoar y seguir hasta su conclusión los procesos judiciales que sean necesarios en contra del Fideicomitente Emisor llegado el caso del incumplimiento de sus obligaciones según queda estipulado en el contrato, o cualquier otra acción o medida judicial o extrajudicial que le pudiera corresponder a un acreedor o de otra manera, iniciar y seguir hasta su conclusión toda y cualquier acción que le pueda corresponder al dueño o titular de cualquiera de los bienes que forman parte del Patrimonio Fideicomitado.

- (xii) Requerir del Agente de Pago, Registro y Transferencia, los informes que juzgue necesarios para tener un conocimiento actual del cumplimiento de las obligaciones de parte del Fideicomitente Emisor.
- (xiii) Deducir del Patrimonio Fideicomitado, los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos inherentes a la ejecución judicial administración, conservación y/o disposición del Patrimonio Fideicomitado.
- (xiv) Suministrar al Agente de Pago, Registro Transferencia cualquier información relacionada al presente fideicomiso, que sea requerida por los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior. Dicha información será suministrada a través de la oficina del Agente de Pago, Registro y transferencia y su costo será asumido por el solicitante.
- (xv) Cumplir, con la diligencia debida, las obligaciones que le impone este contrato y la ley.
- (xvi) Informar a la Superintendencia, a organizaciones autorreguladas y a los inversionistas en caso de incumplimiento del Emisor con relación al traspaso de los bienes para el perfeccionamiento del Fideicomiso.

El Agente Fiduciario no está sujeto ni a prohibiciones ni a limitaciones especiales.

El Agente Fiduciario, a solicitud del Fideicomitente Emisor, podrá autorizar la liberación parcial de los gravámenes constituidos a su favor sobre los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía, así como autorizar el reemplazo de los mismos por otros de igual o mayor valor, siempre y cuando el Emisor presente avalúos que confirmen que se mantiene una cobertura de al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior y que la Cobertura de Servicio de Deuda sea de al menos uno punto treinta veces (1.30x).

El Agente Fiduciario deberá disponer de los Bienes Fideicomitados en la forma establecida en el Fideicomiso de Garantía.

En caso de que el Fiduciario reciba una notificación del Agente de Pago de esta Emisión (actuando a solicitud de una Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior) de que ha ocurrido uno o más Eventos Vencimiento Anticipado y que las mismos, continúan y no han sido subsanados dentro de los plazos estipulados en este Prospecto, el Fiduciario deberá:

- (i) Expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado, la cual será comunicada por el Fiduciario al Fideicomitente Emisor y al Garante Hipotecario, en cuya fecha de expedición y sin necesidad de cumplir con ningún otro acto o notificación o requisito, las Obligaciones Garantizadas de que se trate se convertirá automáticamente en obligación de plazo vencido.
- (ii) Una vez el Fiduciario emita una Declaración de Vencimiento Anticipado, el Fiduciario solicitará al Fideicomitente Emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de dicha solicitud, el monto que sea necesario para cubrir el capital de las Obligaciones Garantizadas, más los intereses devengados por las mismas, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Fideicomitente Emisor en su calidad de deudor de las Obligaciones Garantizadas (en adelante, el "Aporte").

En caso de que el Fideicomitente Emisor no realice el Aporte antes descrito dentro del plazo establecido o si el mismo fuera insuficiente, el Agente Fiduciario procederá a liquidar el Patrimonio Fideicomitado conforme al siguiente orden:

- (i) Ejecutar la Primera Hipoteca y Anticresis por la vía judicial. A estos efectos, se considerará como base del remate la suma por la cual sea hecha la respectiva solicitud por el Fiduciario a los tribunales.
- (ii) Luego de liquidado el Patrimonio Fideicomitado, el Fiduciario depositará el efectivo producto de dicha liquidación, en la Cuenta de Concentración para pagar al Agente de Pago para la cancelación de las obligaciones dimanantes de los Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior y demás obligaciones relacionadas con la ejecución del Fideicomiso hasta donde alcance, de acuerdo al siguiente orden de prelación:

1. Gastos del proceso judicial y los honorarios de abogado;

2. Gastos y honorarios del Fiduciario, y cualquiera otra suma que el fiduciario hubiese pagado, según lo autorizado en el Fideicomiso o considere que sea necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso, siempre que sea razonable y sea debidamente sustentada, previo informe por escrito al Fideicomitente Emisor;
3. Honorarios que se adeuden al Agente de Pago;
4. Los intereses y capital adeudados de los Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior, a pro rata, hasta donde alcance para todos los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior; y
5. Cualquier remanente de la liquidación, de haberlo, luego del pago de todas las Obligaciones Garantizadas, será entregado al Fideicomitente Emisor.

El Fideicomiso de Garantía establece que el Patrimonio Fideicomitado constituirá un patrimonio separado de los bienes personales del Agente Fiduciario y de los Fideicomitentes para todos los efectos legales, y, en consecuencia, los bienes que lo conforman no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o daños causados con la ejecución del presente Fideicomiso de Garantía, o por terceros cuando dichos bienes fiduciarios se hubieren traspasado al Fideicomiso de Garantía o retenido comprobadamente en fraude y perjuicio de sus derechos.

El Fideicomiso de Garantía no contempla instrucciones del Fideicomitente en cuanto a que al Agente Fiduciario le esté prohibido o no: (i) Invertir los bienes fideicomitados 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.

Toda notificación o comunicación al Emisor relacionada al Fideicomiso de Garantía, deberá ser dada por escrito y entregada y firmada por la persona que da la notificación o comunicación, a las direcciones estipuladas en el Contrato de Fideicomiso.

Todas las comunicaciones entre el Agente Fiduciario y los Tenedores Registrados deberán canalizarse a través del Agente de Pago. En caso de que el Agente Fiduciario reciba instrucciones contradictorias del Agente de Pago y de los Tenedores Registrados o Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior, el Agente Fiduciario procederá según las instrucciones que reciba del Agente de Pago.

El Agente Fiduciario no está obligado a dar caución especial de buen manejo.

El Contrato de Fideicomiso no contempla la resolución de controversias que surjan del Fideicomiso de Garantía mediante árbitros o arbitradores. Cualquier controversia que surja de la ejecución, falta de cumplimiento o interpretación de sus términos y condiciones, se someterá para su decisión ante la jurisdicción exclusiva de los tribunales de la República de Panamá.

La firma encargada de auditar al Agente Fiduciario de Garantía es KPMG con dirección comercial en Torre PDC, Avenida Samuel Lewis y Calle 56 Este, Obarrio, Panamá, República de Panamá, Tel. 208-0727. El ejecutivo de la relación es Ricardo Carvajal.

Copias de los documentos de la Emisión, incluyendo el Fideicomiso de Garantía, podrán ser solicitadas por cualquier Tenedor Registrado en las oficinas del Agente Fiduciario, en el edificio Torre Banco General, Calle Aquilino de la Guardia, Panamá, República de Panamá. Los gastos que resulten de esta solicitud correrán por cuenta de quien efectúe la solicitud.

Para los efectos de la Ley 1 de 5 de enero de 1984 se designó a la firma de abogados Alemán, Cordero, Galindo y Lee con domicilio en Ciudad de Panamá, República de Panamá, como agente residente del Fideicomiso de Garantía.

El Fideicomiso de Garantía y las obligaciones, derechos y garantías que se deriven del mismo se registrarán e interpretarán de acuerdo con las leyes de la República de Panamá.

III. EMISIONES EN CIRCULACIÓN

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor mantiene registrada y en circulación una emisión de bonos corporativos por hasta US\$145,000,000, oferta pública que fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 417-13 de 7 de octubre de 2013. Al 31 de marzo de 2026, el monto en circulación es de \$93,646,250, netos de costos de emisión.

IV. ANEXOS

a) Glosario de términos de la Emisión

Para los efectos de este Prospecto Informativo, los siguientes términos, cuando sean utilizados en mayúsculas, tendrán el significado que se le atribuye a continuación:

Administrador de SOFR: significa el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (*Federal Reserve Bank of New York*) o un administrador sucesor de SOFR que cumpla las mismas funciones del Banco de la Reserva Federal de Nueva York (*Federal Reserve Bank of New York*) de tiempo en tiempo.

Administrador de SOFR a Plazo: significa *CME Group Benchmark Administration Limited* (“CBA”) o un administrador sucesor de SOFR a Plazo que, a juicio del Agente de Pago, Registro y Transferencia (por instrucciones de la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior), cumpla las mismas funciones que CBA de tiempo en tiempo.

Afiliada o Afiliadas: significa cualquier sociedad de la cual el Emisor, directa o indirectamente a través de una o más subsidiarias, sea tenedora de más del 50% de las acciones con derecho a voto que le permita elegir por lo menos a la mayoría de los miembros de la Junta Directiva de dicha sociedad o cualquier sociedad que sea subsidiaria directa o indirectamente de más del 50% de las acciones con derecho a voto que le permita elegir por lo menos a la mayoría de los miembros de la Junta Directiva del Emisor. Para efectos aclaratorios, a la fecha del Prospecto el Emisor no cuenta con sociedades afiliadas ni subsidiarias. El uso del término “Afiliada” se incorpora únicamente para contemplar el escenario en que, a futuro, el Emisor llegue a tener sociedades que califiquen como tales conforme a esta definición.

Agente de Pago, Agente de Pago de los Bonos, o Agente de Pago, Registro y Transferencia: significa Banco General, S.A. así como sus sucesores y cesionarios.

Arrendatario(s): significan las personas que han suscrito o en el futuro suscriban Contratos de Arrendamientos con el Emisor, con el Garante Hipotecario y/o con empresas afiliadas del Emisor.

Autoridad Gubernamental: significa cualquier autoridad gubernamental nacional, provincial, municipal, regional o local, administrativa o judicial ya sea que se trate de un ministerio, entidad autónoma o semi-autónoma, descentralizada, la contraloría o cualquier tribunal y, en general, cualquier entidad a la que la Ley Aplicable le atribuya funciones públicas.

Balance Requerido: tiene el significado atribuido a dicho términos en la Sección II.G. de este Prospecto.

Bienes Inmuebles: significa los bienes inmuebles hipotecados de tiempo en tiempo a favor del Fiduciario como parte de las garantías de las Series Senior de los Bonos.

Bonos 2013 o Emisión 2013: significa los bonos corporativos que forman parte de la oferta pública por un monto de hasta Ciento Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$145,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, realizada por Lion Hill Capital, S.A. al amparo de la Resolución SMV No.417-13 de 7 de octubre de 2013, modificada mediante Resolución No. SMV-332-14 de 11 de julio de 2014.

Bonos o Bonos 2026: significa los bonos corporativos rotativos que formen parte de la oferta pública por un monto máximo de hasta Ciento Ochenta y Cinco Millones de Dólares (US\$185,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en varias series, autorizada para su venta por la SMV mediante Resolución No. SMV-343-26 del 24 de julio de 2026, descrita en este Prospecto Informativo Abreviado.

Cambio de Control: significa (i) cualquier transacción, acto o convenio tomado individualmente, o cualesquiera transacciones, actos o convenios tomados en conjunto, mediante el o los cuales, alguna persona adquiera el Control del Emisor posterior a la fecha del Contrato de Suscripción, o (ii) con respecto a cualquier persona que, a la fecha del Contrato de Suscripción, directa o indirectamente, sea propietaria de acciones con derecho a voto emitidas y en circulación del Emisor, adquiera o traspase, directa o indirectamente, más del veinte por ciento (20%) del total de las acciones con derecho a voto emitidas y en circulación del Emisor.

Cánones de Arrendamiento: significa los ingresos provenientes de los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Garante Hipotecario (en calidad de arrendador) con terceros y con empresas operativas afiliadas al Emisor (en calidad de arrendatarios).

CAPEX: significa aquellas mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital del Emisor y/o del Garante Hipotecario que excedan un total de Cuatrocientos Mil Dólares al año (US\$400,000.00)

Central de Valores: significa cualquier institución, de tiempo en tiempo, designada por el Emisor como una central de valores en la que los Bonos Globales puedan ser consignados para su custodia, liquidación, compensación y pago mediante anotaciones en cuenta. Hasta que otra institución sea así designada, Latinclear actuará como la Central de Valores de los Bonos Globales.

Certificación de Cancelación: significa la certificación emitida por Banco General, S.A., en su condición Agente de Pago al Agente Fiduciario, sustancialmente conforme al modelo adjunto como Anexo A al Contrato de Fideicomiso.

Cobertura de Garantías: significa el valor de venta rápida o liquidación forzosa, determinado por un avalúo independiente, aceptable al Fiduciario, de los Bienes Inmuebles hipotecados a favor del Fideicomiso de Garantía, el cual representará en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del saldo total de las Obligaciones Garantizadas.

Cobertura de Servicio de Deuda: significa la razón que resulte al dividir (i) la suma de los Cánones de Arrendamiento, neto de Gastos, para los últimos doce (12) meses o para los próximos doce (12) meses proyectados según sea el caso, entre (ii) el Servicio de Deuda.

Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos: tiene el significado que se le atribuye en la Sección II.A.8 del presente Prospecto.

Contratos de Arrendamiento: Se refiere a aquellos contratos de arrendamiento cedidos de manera irrevocable e incondicional a favor del Fideicomiso de Garantía con la finalidad de cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda.

Contrato de Casa de Valores: significa el contrato de casa de valores de fecha 24 de julio de 2026, suscrito entre el Emisor y BG Valores, S.A., según el mismo sea, de tiempo en tiempo, modificado o adicionado.

Contratos de Cesión de Cánones de Arrendamiento: significa los contratos de cesión de cánones de arrendamiento mediante los cuales el Emisor, el Garante Hipotecario, y/o empresas afiliadas del Emisor, según corresponda, le ceden al Fiduciario de manera irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de todos y cada uno de los Contratos de Arrendamiento celebrados con cada Arrendatario.

Contrato de Fideicomiso: tiene el significado atribuido a dicho términos en la Sección II.G. de este Prospecto.

Contrato de Hipoteca: significa el contrato de primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles de propiedad del Garante Hipotecario, mediante el cual el Garante Hipotecario constituye primera hipoteca y anticresis a favor del Agente Fiduciario sobre ciertas fincas de su propiedad.

Contrato de Suscripción: significa el contrato de suscripción respecto de los Bonos de fecha 24 de julio de 2026, suscrito entre el Emisor y Banco General S.A., según el mismo sea, de tiempo en tiempo, modificado o adicionado.

Custodio: significa cualquier institución, de tiempo en tiempo, designada por el Emisor como custodio o sub-custodio físico de los Bonos Globales. Hasta que otra institución sea así designada, Latinclear actuará como el Custodio de los Bonos Globales.

Día Hábil: significa todo día que no sea sábado, domingo o un día nacional o feriado y en que los bancos de licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos de Panamá para abrir al público en la Ciudad de Panamá o un día en que la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y la Central Latinoamericana de Valores, S.A. puedan abrir.

Documentos de la Emisión: significa los Bonos, el Contrato de Suscripción, el Contrato de Agencia, el Contrato de Casa de Valores, el Prospecto Informativo Abreviado y los Documentos de Garantía.

Documentos de Garantía: significa el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Hipoteca de Bien Inmueble, los Contratos de Cesión y cualquier otro contrato que en el futuro se celebre u otorgue para garantizar el pago de los Bonos de las Series Senior, según los mismos sean, de tiempo en tiempo, modificados o adicionados.

Dólar, dólares o US\$: significa el Dólar, moneda de los Estados Unidos de América, de curso legal en Panamá.

EBITDA: significa la utilidad neta más gastos de intereses, más Impuesto sobre la Renta, más depreciación y amortización y (+/-) cualquier otro flujo de fondos que no implique movimiento de efectivo de los últimos doce (12) meses.

Efecto Material Adverso: significa un efecto adverso y de carácter significativo en: (i) los negocios, las perspectivas, la condición financiera o en las operaciones, el ámbito regulatorio, en el desempeño, en las expectativas o en las propiedades o activos del Emisor o de cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, o si ocurre alguna circunstancia de naturaleza financiera, política, económica o social, ya sea nacional o internacional, (ii) la habilidad del Emisor de cumplir con sus respectivas obligaciones contraídas bajo cualquiera de los Documentos de la Emisión, (iii) la validez o exigibilidad de los Documentos de la Emisión, o (iv) cualquier derecho de los Tenedores Registrados derivado de un documento de la Emisión; (cualquiera de estos de manera individual).

Emisión: significa la oferta pública de bonos corporativos del Emisor por un valor nominal total de hasta Ciento Ochenta y Cinco Millones de Dólares US\$185,000,000.00), autorizada para su venta por la SMV mediante Resolución No. SMV-343-26 del 24 de julio de 2026, descrita en este Prospecto Informativo Abreviado.

Emisor: significa Lion Hill Capital, S.A., una sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 5326 de 22 de abril de 2013, debidamente inscrita a la Ficha 801248, Documento Redi 2374114 del Registro Público. El Emisor tiene sus oficinas principales en el Edificio Prime Time Tower, piso 10, ubicado en Calle La Rotonda de la Urbanización Costa Del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

“Endeudamiento(s)” significa el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior más cualquier deuda adicional que mantenga la misma prioridad de los Bonos de las Series Senior.

Estados Financieros: significa los estados financieros de Lion Hill Capital, S.A.

Eventos de Incumplimiento o Eventos de Vencimiento Anticipado: tiene el significado que se le atribuye en la Sección II.A.13 del presente Prospecto.

Evento de Reemplazo de SOFR o SOFR a Plazo: significa cada uno de los siguientes eventos: (1) El Administrador de SOFR, el Administrador de SOFR a Plazo o una autoridad gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Emisor o su casa matriz haya hecho una declaración pública en la que indique una fecha específica a partir de la cual SOFR o SOFR a Plazo dejará de estar disponible o dejará de ser publicada para determinar las tasas de interés de facilidades de crédito; (2) Ha habido una declaración pública del Administrador de SOFR o del Administrador de SOFR a Plazo, o por cuenta de cualquiera de ellos, mediante la cual se establece que las cotizaciones de SOFR o de SOFR a Plazo han dejado o dejarán de proporcionarse, de forma permanente o indefinida; (3) Ha habido una declaración pública del Administrador de SOFR o del Administrador de SOFR a Plazo mediante la cual se establece que las cotizaciones de SOFR o de SOFR a Plazo que están disponibles ya no son representativas; (4) Facilidades crediticias bilaterales en Dólares de los Estados Unidos de América, en dicho momento y en términos generales contienen (como resultado de una enmienda o como fueron originalmente contratadas) una tasa de interés de referencia que reemplaza SOFR a Plazo; o (5) No existen medios adecuados y razonables para la determinación o no se pudiere obtener cotizaciones de SOFR o SOFR a Plazo para el próximo Periodo de Interés.

Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013: significa la fecha en la que el Agente de Pago le certifica al Agente Fiduciario, mediante la “Certificación de Cancelación” que las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013 han sido satisfechas en su totalidad.

Fecha de Emisión: significa la fecha a partir de la cual los Tenedores Registrados devengan intereses de la Emisión, pagados por el Emisor, a través del Agente de Pago y conforme a los reglamentos de Latinex. La Fecha de Emisión coincide con la Fecha de Liquidación conforme los reglamentos de Latinex.

Fecha de Expedición: significa la fecha en que será firmado, fechado y autenticado por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, como diligencia de autenticación uno o más Bonos suscritos por el Emisor.

Fecha de Oferta: significa respecto de los Bonos de cada Serie, la fecha en la que los Bonos de la respectiva Serie se ofrecen para la venta en el mercado primario.

Fecha de Oferta Inicial: significa el 29 de julio de 2026.

Fecha de Liquidación: significa la fecha en que se produzca la liquidación y/o pago de los Bonos ofrecidos en forma pública a través de la Bolsa, conforme a los reglamentos aplicables de la Bolsa.

Fecha de Pago de Interés: tiene el significado atribuido en la Sección II.A.5 de este Prospecto Informativo Abreviado.

Fecha de Redención Anticipada: significa la fecha en que el Emisor remita total o parcialmente los Bonos, determinada conforme lo previsto en la Sección II.A.6 de este Prospecto Informativo Abreviado.

Fecha de Vencimiento: significa la fecha que caiga al final del plazo establecidos para los respectivos Bonos de cada Serie, contados a partir de la Fecha de Liquidación de la respectiva Serie.

Fideicomiso de Garantía: significa el fideicomiso irrevocable de garantía constituido mediante el Contrato de Fideicomiso, según el mismo se enmendado de tiempo en tiempo.

Fideicomitente o Fideicomitente Emisor: significa Lion Hill Capital, S.A., una sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 5326 de 22 de abril de 2013, debidamente inscrita a la Ficha 801248, Documento Redi 23741 14 del Registro Público. El Emisor tiene sus oficinas principales en el Edificio Prime Time Tower, piso 10, ubicado en Calle La Rotonda de la Urbanización Costa Del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Fiduciario: significa BG Trust, Inc. y cualquier sucesor o cesionario de dicha persona.

Garante Hipotecario: significa la sociedad anónima panameña denominada King's Land Corp., incluyendo sus sucesores y cesionarios.

Garantía o Garantías: significa todo compromiso, obligación o responsabilidad de una persona de garantizar el pago de las Obligaciones de otra incluyendo, sin limitación, (a) el compromiso de pagar o adquirir Obligaciones, (b) la obligación de prestar dinero o adquirir o suscribir valores o adquirir activos o servicios para suministrar fondos para pagar Obligaciones, (c) una indemnización por las consecuencias de un incumplimiento en el pago de Obligaciones o (d) cualquier otro acuerdo mediante el cual una persona se hace responsable por las Obligaciones de otra.

Garantías Permitidas: significa (i) cualquier garantía que hubiese sido otorgada por el Emisor antes de la Fecha de la Oferta Inicial; (ii) cualquier garantía que hubiese sido otorgada por el Emisor para garantizar los Bonos.

Gastos: significan los gastos administrativos y de mantenimiento relacionados con los Bienes Inmuebles otorgados en garantía no pagadas por los arrendatarios según los Contratos de Arrendamiento.

Gravamen o Gravámenes: significa cualquier gravamen, carga, fideicomiso, derecho legal de retención, hipoteca, prenda, anticresis, derecho de superficie, de uso, de usufructo, habitación, enfiteusis o cualquier otro derecho real, de cualquier clase, o cualquier otro derecho, aunque no se trate de un derecho real, que dé preferencias o derechos a terceros sobre cualquier propiedad, incluyendo la retención de dominio o un arrendamiento de cualquier naturaleza, al igual que derechos de servidumbre, de paso u otros derechos similares en cosa ajenas o limitaciones al título.

Impuestos: significa todos los cargos, tasas, contribuciones especiales, cuotas obrero-patronales, primas de riesgos profesionales y demás tributos presentes o futuros aplicados a cualquier nivel de gobierno por cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo sin limitación, el impuesto sobre la renta, el impuesto de timbre, el impuesto de dividendos, el impuesto complementario, el impuesto de inmueble, las contribuciones por valorización, el impuesto a la transferencia de bienes mueble y la prestación de servicios, el fondo especial de compensación de intereses, las cuotas obrero-patronales y cualquier otro tributo que resulte aplicable.

Latinclear: significa Central Latinoamericana de Valores, S.A. incluyendo sus sucesores y cesionarios.

Latinex: Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. incluyendo sus sucesores y cesionarios.

Ley o Ley Aplicable: significa, en relación con cualquier Persona, la Constitución de la República de Panamá, cualquier tratado o acuerdo internacional del que Panamá sea parte, todas y cada una de las leyes, decretos-leyes, decretos de gabinete, decretos, opiniones vinculante, ordenanza, reglamentos, acuerdos, estatutos, regulaciones, normas, órdenes, mandatos, decretos, escritos, determinaciones, laudos arbitrales y sentencias emitidas por cualquier Autoridad Gubernamental aplicables a tal Persona, incluidas las Leyes Ambientales.

Leyes Ambientales: significa toda Ley Aplicable, relacionada con la contaminación y protección del medio ambiente, la salud humana, las condiciones del lugar de trabajo y la emisión, manejo y desperdicio de sustancias tóxicas, así como toda autorización, orden, acuerdo, estudio de impacto ambiental y programa de remediación.

Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior: significa, aquellos Tenedores Registrados que representen en su conjunto al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A (Senior), Series C (Senior) y subsiguiente Series (Senior) emitidos y en circulación en un momento determinado.

Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas: significa, aquellos Tenedores Registrados que representen en su conjunto al menos el 51% del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de la Serie B (Subordinada) y subsecuentes Series Subordinadas emitidos y en circulación en un momento determinado.

Obligación u Obligaciones significa (a) todas las obligaciones asumidas en relación con préstamos o con la adquisición de bienes o servicios a plazos, (b) pagarés u otros instrumentos similares y (c) todas las Garantías directas o indirectas otorgadas en relación con deudas u obligaciones de otras personas.

Obligaciones Financieras tiene el significado atribuido en la sección II.A.12 de este Prospecto Informativo Abreviado.

Obligaciones Garantizadas: mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013 pendientes de pago, significa, en el siguiente orden de prelación: las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar en el futuro por razón de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013; y de forma secundaria, las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026, incluyendo en ambos casos, el capital, los intereses, comisiones costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar; previendo, sin embargo, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013, de manera automática y sin requerir acciones o documentación adicional para ese fin, las “Obligaciones Garantizadas” serán las Obligaciones Garantizadas bajo los Bonos 2026.

Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2013: significa las obligaciones de pago de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de las Series Senior de los Bonos 2013, incluyendo pero sin limitar, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como las costas y gastos judiciales, extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier otra índole que se produzcan derivados del manejo del Contrato de Fideicomiso por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.

Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026: significa las obligaciones de pago de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de la Serie A (Senior), Serie C (Senior) y Series subsiguientes (Senior) de los Bonos 2026, incluyendo, sin limitación, el capital, los intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como las costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier otra índole que se produzcan derivados del manejo del Contrato de Fideicomiso, por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.

Pagos Restringidos: significa pago de dividendos, cuentas por pagar a accionistas o partes relacionadas o Afiliadas del Emisor.

Participantes: tiene el significado que se le atribuye en la Sección II.A.14 del presente Prospecto.

Período de Interés: tiene el significado atribuido en la sección II.A.5 de este Prospecto Informativo Abreviado.

Persona: significa cualquier (i) individuo, (ii) sociedad anónima, fideicomiso, fundación, sociedad colectiva, asociación, compañía de responsabilidad limitada u otra persona jurídica, (iii) organización no constituida u organización similar o (iv) Autoridad Gubernamental.

Presupuesto de Operación Anual: significa el presupuesto que el Emisor está obligado a presentar en el mes de septiembre de cada año al Agente de Pago, Registro y Transferencia, el cual deberá contener la proyección de ingresos y egresos mensuales del Emisor y el cual será aprobado anualmente conforme al procedimiento establecido en este Prospecto.

Propiedad: significa cualquier interés en cualquier clase de propiedad o activo, independientemente de que fueran bienes inmuebles, personales o mixtos, o si fueran tangibles o intangibles.

Prospecto o Prospecto Informativo o Prospecto Informativo Abreviado: significa el presente Prospecto Informativo Abreviado.

Puesto de Bolsa y Casa de Valores: significa BG Valores, S.A., incluyendo sus sucesores y cesionarios.

Registro: Registro que el Agente de Pago, Registro y Transferencia mantendrá en sus oficinas principales en el cual se anotará la Fecha de Liquidación de cada Bono, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo.

Saldo Insoluto a Capital: significa con relación a los Bonos, en cualquier momento, el saldo de capital adeudado.

SERI: significa el Sistema Electrónico de Remisión de Información de la SMV.

Series Senior: significa las series garantizadas por el Fideicomiso de Garantía que serán emitidas hasta la suma de cien millones de Dólares (US\$100,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Series Subordinadas: significa las series no garantizadas que serán emitidas hasta la suma de ochenta y cinco millones de Dólares (US\$85,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

“Servicio de Deuda” significa el pago de intereses y capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación, para los últimos doce (12) meses o para los próximos doce (12) meses proyectados según sea el caso.

Sitio Web del Administrador de SOFR: significa el sitio web del Banco de la Reserva Federal de Nueva York (Federal Reserve Bank of New York), actualmente en <http://www.newyorkfed.org>, o cualquier otra fuente sucesora de la tasa de financiación garantizada a un día (en inglés “overnight”) identificada como tal por el Administrador de SOFR de tiempo en tiempo;

Sitio Web del Administrador de SOFR a Plazo: significa el sitio web de CME Group Inc. actualmente en <https://www.cmegroup.com/market-data/cme-group-benchmark-administration/term-sofr.html> o cualquier otra fuente sucesora de SOFR a Plazo identificada como tal por el Administrador de SOFR a Plazo de tiempo en tiempo;

SMV o Superintendencia o Superintendencia del Mercado de Valores: significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá incluyendo sus sucesores y cesionarios.

SOFR a Plazo: significa la tasa a plazo hacia el futuro (en inglés “forward-looking term rate”) basada en SOFR que ha sido seleccionada o recomendada por el Administrador de SOFR a Plazo para el plazo de tres (3) meses a aproximadamente las 5:00 am (hora de Chicago, Illinois, Estados Unidos de América).

Subsidiaria o Subsidiarias: de cualquier Persona: significa una persona jurídica, sociedad de personas, joint venture, fideicomiso, patrimonio o cualquier otra entidad similar respecto de la cual más del 51% de (i) las acciones o instrumentos similares emitidos y en circulación por dicha persona jurídica; (ii) el interés en el capital o en las ganancias dicha sociedad de personas o joint venture; o (iii) el interés que se tenga en dicho fideicomiso o patrimonio, sea, en un momento dado, directa o indirectamente propiedad o esté controlado por dicha Persona. A la fecha del Prospecto, el Emisor no cuenta con Subsidiarias, y esta definición se incluye para efectos de posibles estructuras futuras.

Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior: significa aquellos Tenedores Registrados que representen en su conjunto al menos un setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de la Serie A (Senior), Serie C (Senior) y Series subsiguientes (Senior) emitidos y en circulación en un momento determinado.

“Suscriptor” significa Banco General, S.A.

Superintendencia de Bancos: significa la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá incluyendo sus sucesores y cesionarios.

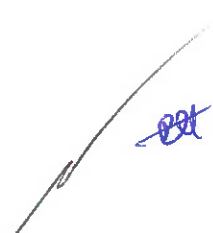
Tasa de Interés: tiene el significado atribuido en la Sección II.A.5 de este Prospecto Informativo Abreviado.

Tasa de Sucesión de SOFR: tiene el significado atribuido en la Sección II.A.5 de este Prospecto Informativo Abreviado.

Tasa SOFR: significa, con respecto a cualquier Día Hábil, una tasa anual equivalente a la tasa de financiación garantizada a un día (en inglés “overnight”) para dicho Día Hábil publicada por el Administrador de SOFR en el Sitio Web del Administrador de SOFR en el Día Hábil inmediatamente posterior.

Tenedor(es) Registrado(s): significa aquella(s) Persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono se encuentre registrado en el Registro que mantiene el Agente de Registro, Pago y Transferencia en un momento determinado.

b) Informe de Calificación de Riesgo del Emisor



INFORME DE CALIFICACIÓN
Lion Hill Capital S.A

Fecha de informe: 20 de julio de 2026

CALIFICACIÓN PÚBLICA
Nuevo
CALIFICACIONES ACTUALES (*)

	Calificación	Perspectiva
Bonos corporativos Rotativos -Series Senior Garantizadas	BBB.pa	Estable
Bonos Corporativos Rotativos -Series Subordinadas acumulativas	BB+.pa	Estable

(*) La nomenclatura 'pa' refleja riesgos solo comparables en Panamá.
 Para mayor detalle sobre las calificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

CONTACTOS

Eduardo Trejos
 Associate Director Credit Analyst
Eduardo.trejos@moody.com

René Medrano
 Ratings Manager
Rene.medrano@moody.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá
 +507.214.3790
 Costa Rica
 +506.4102.9400

El Salvador
 +503.2243.7419

RESUMEN

Moody's Local Panamá asigna en BBB.pa y en BB+.pa las calificaciones de las series senior garantizadas y de las series subordinadas acumulativas, respectivamente, del Programa Rotativo de Bonos Corporativos 2026 (en adelante, Bonos 2026), por hasta USD185 millones, emitidos por Lion Hill Capital, S.A (en adelante Lion Hill Capital, LHC o el Emisor). La perspectiva es Estable.

Lion Hill Capital opera como un vehículo de propósito especial (SPV) creado para financiar a compañías inmobiliarias relacionadas, dedicadas al arrendamiento de inmuebles, cuyo principal arrendatario es Supermercados Xtra. Las calificaciones de los bonos de LHC reflejan el perfil crediticio de estas compañías inmobiliarias, cuyos flujos de arrendamiento representan la fuente primaria de pago de la emisión. Asimismo, las calificaciones consideran la estructura financiera de LHC.

La calificación de las series senior refleja el respaldo de un fideicomiso irrevocable de garantía, que incluye bienes inmuebles de las compañías inmobiliarias, cesión de pólizas de seguro, cesión irrevocable de cánones de arrendamiento y una cuenta de reserva equivalente a tres meses de capital e intereses. El fideicomiso respalda actualmente las series senior de los Bonos 2013 y se trasladará a las series senior de los Bonos 2026 una vez que la emisión de 2013 se cancele en su totalidad. La calificación de las series subordinadas refleja su menor prelación de pago frente a las series senior. Los intereses serán acumulativos.

La estructura financiera de LHC presenta una alta concentración de activos e ingresos en compañías relacionadas. A marzo de 2026, los préstamos por cobrar a relacionadas totalizaron USD91.9 millones y representaron el 95.6% de los activos. Esta composición vincula estrechamente la capacidad de pago del emisor con el desempeño financiero y operativo de dichas entidades, cuya generación de flujo depende en gran medida de los arrendamientos a Supermercados Xtra, que representa el 84% de sus ingresos operativos. En opinión de la agencia, cualquier deterioro en el perfil operativo o financiero del principal arrendatario, retraso en el pago de intereses o menor capacidad de repago de las relacionadas podría presionar la liquidez de LHC, debilitar sus coberturas y aumentar el riesgo de refinanciamiento.

Los contratos de arrendamiento de largo plazo, con incrementos periódicos en los cánones, respaldan la previsibilidad de los flujos de las compañías inmobiliarias y mitigan parcialmente la alta concentración, pero no eliminan la exposición de LHC al desempeño de Supermercados Xtra. A marzo de 2026, LHC mantuvo un indicador elevado de deuda financiera a EBITDA de 11x, y una cobertura de EBITDA a gasto financiero ajustada cercana a 1x.

Entre 2026 y 2027, LHC prevé emitir USD137.5 millones bajo el Programa Rotativo de Bonos Corporativos 2026, mediante las series senior (A y C) y subordinada (B). La compañía usará los recursos para repagar las emisiones senior y subordinadas del Programa de Bonos 2013 y financiar inversiones de capital de las compañías inmobiliarias. De acuerdo con las proyecciones de la

administración, la cobertura promedio del servicio de deuda será ajustada entre 2027 y 2031, en 1.8x para los bonos senior y en 1x al incluir los bonos subordinados.

Fortalezas crediticias

- Los flujos operativos del emisor provienen de compañías inmobiliarias con ingresos predecibles, respaldados por altos niveles de ocupación, contratos de arrendamiento de largo plazo e incrementos periódicos en los cánones.

Debilidades crediticias

- Alto endeudamiento y coberturas ajustadas frente al servicio de deuda.
- Riesgo elevado de refinanciamiento por la concentración de vencimientos y el limitado margen de cobertura.
- Alta concentración de ingresos en un solo inquilino.

Factores que pueden generar una mejora de la calificación

- El flujo operativo del emisor está altamente vinculado al perfil crediticio de las compañías inmobiliarias. Una mejora sostenida en el endeudamiento, las coberturas de gasto financiero y la cobertura del servicio de deuda podría mejorar el perfil crediticio.

Factores que pueden generar un deterioro de la calificación

- Debilitamiento del perfil crediticio de las compañías inmobiliarias deudoras que presione la capacidad de repago del Emisor.
- Pérdida de valor de mercado de las propiedades cedidas al fideicomiso que reduzca la cobertura del saldo insoluto de las series senior.

Principales aspectos crediticios de Lion Hill Capital**Activos concentrados en préstamos por cobrar a relacionadas**

LHC es un vehículo de propósito especial creado para financiar a compañías inmobiliarias relacionadas dedicadas al arrendamiento de inmuebles. La compañía canaliza los recursos obtenidos mediante emisiones de bonos hacia sus relacionadas a través de préstamos por cobrar, que totalizaron USD91.9 millones a marzo de 2026 y representaron el 95.6% de sus activos. Esta estructura genera una alta concentración de activos en compañías relacionadas y vincula estrechamente la capacidad de pago del emisor con el desempeño financiero y operativo de dichas entidades. Moody's Local estima que los flujos para el repago de los Bonos 2026 provendrán principalmente de los intereses y amortizaciones de capital pagados por las compañías relacionadas, cuya generación de flujo depende en gran medida de los arrendamientos a Supermercados Xtra, su principal arrendatario.

Endeudamiento elevado y coberturas ajustadas frente al servicio de deuda

A marzo de 2026, los pasivos de LHC se concentraron en los Bonos 2013, con un saldo de capital de USD93.6 millones. La emisión de los Bonos 2026 refinanciará las series senior y subordinadas de dicho programa. El vencimiento de la cuota *balloon* de las series senior se prorrogó hasta octubre de 2026, desde su fecha original de octubre de 2024. Durante 2025 y 2026, LHC no amortizó capital de las series senior de los Bonos 2013. Esta estructura incrementa el riesgo de refinanciamiento, que también se incorpora en el análisis de los Bonos 2026. A marzo de 2026, LHC mantuvo un indicador elevado de deuda financiera a EBITDA de 11x, y una cobertura de EBITDA a gasto financiero ajustada cercana a 1x, consistente con su función como vehículo de propósito especial.

Entre 2026 y 2027, LHC prevé emitir USD137.5 millones bajo el Programa Rotativo de Bonos Corporativos 2026, mediante las series senior (A y C) y subordinada (B). La compañía usará los recursos para repagar las emisiones senior y subordinadas del Programa de Bonos 2013 y financiar inversiones de capital de las compañías inmobiliarias. De acuerdo con las proyecciones de la administración, la cobertura promedio del servicio de deuda será ajustada entre 2027 y 2031, en 1.8x para los bonos senior y en 1x al incluir los bonos subordinados.

Un deterioro en la capacidad crediticia de las compañías inmobiliarias limitaría el margen para absorber desviaciones en ingresos, retrasos en cobros, mayores gastos operativos o alzas en tasas de interés, lo que aumentaría la sensibilidad del emisor a escenarios de estrés operativo o financiero.

Principales aspectos crediticios de las empresas deudoras

Ingresos predecibles con diversificación baja

Los indicadores de rentabilidad de las compañías inmobiliarias son limitados debido a su elevada carga financiera. Estas compañías registran una alta concentración por inquilino, ya que el 84% de sus ingresos proviene de arrendamientos a Supermercados Xtra. Sin embargo, su flujo operativo muestra un alto grado de previsibilidad, respaldado por contratos de arrendamiento de largo plazo que incluyen incrementos periódicos en los cánones. Esta concentración reduce su margen de maniobra ante escenarios adversos en el flujo operativo, mayores gastos operativos, incrementos en costos financieros, factores externos que afecten los inmuebles generadores de flujo o un deterioro en la situación operativa del principal arrendatario.

Alto endeudamiento y coberturas limitadas

La estructura de financiamiento de las compañías inmobiliarias se concentra principalmente en préstamos otorgados por LHC y, en menor medida, en deuda bancaria. La emisión de los Bonos 2026 aumentará el endeudamiento de las inmobiliarias, ya que parte de los recursos se canalizará como nuevos préstamos para financiar inversiones en construcción. Como resultado, estas compañías deberán atender mayores obligaciones financieras con LHC mientras mantienen coberturas limitadas del servicio de deuda de las series senior y subordinadas.

Principal arrendatario de las inmobiliarias-Supermercados Xtra

Posición de mercado buena

Supermercados Xtra mantiene una buena posición competitiva en el sector de supermercados en Panamá, respaldada por su estrategia de precios bajos, amplia cobertura geográfica y diversificación de formatos, que incluye Super Xtra, Xtra Market, Maxi Feria Xtra, Feria Xtra y Xtra Farma. Al cierre de 2025, la compañía operaba 61 tiendas y mantenía una tienda en reconstrucción. La compañía compete con cadenas formales e informales, lo que limita su capacidad para trasladar presiones de costos a precios.

Disminución de rentabilidad y márgenes volátiles

Supermercados Xtra enfrenta presión en sus márgenes por la alta competencia de cadenas formales e informales, cambios en las preferencias de consumo y menor poder adquisitivo de los hogares, factores que han impulsado una migración hacia productos de menor precio. Aunque la naturaleza esencial de los productos que comercializa favorece cierta resiliencia operativa, el entorno operativo desafiante de 2025 redujo la afluencia en sus establecimientos y presionó su rentabilidad. Al cierre de 2025, la compañía registró indicadores de rentabilidad negativos, afectados por la contracción de ingresos y mayores gastos de depreciación tras el cierre de una tienda por factores externos y el deterioro del entorno macroeconómico en Panamá. Estas presiones continuaron a marzo de 2026, cuando el margen EBITDAR se redujo a 7.2%, desde 11.7% en marzo de 2025.

Elevado endeudamiento y disminución de las coberturas a servicio de la deuda

A marzo de 2026, Supermercados Xtra, principal arrendatario de las compañías inmobiliarias registró un endeudamiento elevado, con deuda financiera a EBITDAR LTM de 6.3x, incluyendo arrendamientos. En 2025, la compañía dejó de operar una sucursal por factores externos, lo que redujo sus ingresos y EBITDAR LTM, con efectos que persistieron a marzo de 2026. Como resultado, el EBITDAR LTM se contrajo 41.8% y la cobertura de EBITDAR LTM a gasto financiero disminuyó a 2.1x, desde 4.2x en marzo de 2025. Además, la presión en ventas llevó la cobertura de FCO a servicio de deuda a niveles inferiores a 1.0x. La dependencia de las inmobiliarias de Supermercados Xtra como principal fuente de ingresos por arrendamiento aumenta la exposición de LHC a un deterioro operativo o financiero del arrendatario.

TABLA 1 Indicadores clave de Lion Hill Capital.

	Mar-26 LTM	dic-25	dic-24	dic-23	dic-22
Ingresos LTM	8,678,129	8,696,687	8,830,814	8,805,190	8,077,031
EBITDA/Ingresos operativos	97.1%	95.8%	95.2%	97.0%	98.8%
Deuda financiera /EBITDA	11.0x	11.3x	11.2x	11.3x	12.6x
EBITDA/Gasto financiero	0.99x	0.97x	0.94x	0.96x	0.96x

Fuente: Inversiones Lion Hill Capital / Elaboración: Moody's Local Panamá

Calificación de Deuda

Programa Rotativo de Bonos Corporativos 2026 hasta por USD185 millones

Los fondos netos provenientes de la Emisión serán utilizados principalmente para refinanciar las obligaciones vigentes bajo los Bonos 2013, incluyendo las series senior y subordinadas actualmente en circulación, así como para otros usos corporativos del Emisor. En particular, la Serie A (Senior) se destinará al refinanciamiento de las series senior existentes y a otros usos corporativos; la Serie B (Subordinada) se utilizará para refinanciar las series subordinadas existentes; y el uso de fondos de la Serie C (Senior) y de las series subsiguientes será definido por el Emisor conforme a sus necesidades y condiciones de mercado.

Bonos rotativos senior garantizadas:

Los Bonos Senior podrán emitirse en distintas series, con un monto máximo autorizado en circulación de USD100.0 millones. Estas series constituyen obligaciones directas, no subordinadas y garantizadas del Emisor, respaldadas por un Fideicomiso de Garantía.

TABLA 2 Características Programa Rotativo de Bonos Corporativos- Series Senior Garantizadas

Programa	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto Autorizado	Monto colocado vigente	Plazo	Garantía	Tramos
Programa Rotativo de Bonos Corporativos- Series Senior garantizadas	Bonos rotativos Corporativos	Dólares	USD100 millones	-	A definir por el emisor	Fideicomiso de Garantía	-

Fuente: Inversiones Lion Hill Capital / Elaboración: Moody's Local Panamá

Serie A (Senior)

- Monto máximo: hasta USD57.5 millones.
- Plazo: 10 años desde la Fecha de Liquidación.
- Tasa: variable, equivalente a SOFR a Plazo + 2.875% anual, con mínimo de 5.75% durante los primeros dos años; posteriormente, SOFR a Plazo + 3.00% anual, manteniendo el mínimo de 5.75%.
- Pago de intereses: trimestral.
- Amortización: 40 abonos trimestrales de 1.00% del monto de la Serie A y un pago final al vencimiento por el saldo insoluto.
- Redención anticipada: permitida a partir del tercer aniversario de la Fecha de Liquidación, sujeta a las penalidades establecidas en el prospecto.

Serie C (Senior)

- Monto máximo: hasta USD30.0 millones.
- Plazo: 10 años desde la Fecha de Liquidación.

Las características del saldo remanente por colocar serán definidas por el emisor al momento de su colocación.

Bonos subordinados acumulativos:

Los Bonos Subordinados podrán emitirse hasta por USD85.0 millones y constituyen obligaciones subordinadas y no

garantizadas del emisor. Mientras existan Bonos Senior en circulación, el emisor no podrá pagar capital de los Bonos Subordinados, y solo podrá pagar intereses si cumple con las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos, incluida una cobertura de servicio de deuda igual o superior a 1.40x. Si no cumple estas condiciones en una fecha de pago, los intereses se acumularán. La suspensión del pago de intereses no constituirá un evento de vencimiento anticipado. Además, los tenedores de Bonos Subordinados no podrán declarar el vencimiento anticipado ni exigir judicial o extrajudicialmente el pago mientras existan Bonos Senior en circulación.

TABLA 3 Características Programa Rotativo de Bonos Corporativos- Series Subordinadas

Programa	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto Autorizado	Monto colocado vigente	Plazo	Garantía	Tramos
Programa Rotativo de Bonos Corporativos- Series Subordinadas Acumulativas	Bonos rotativos	Dólares	USD 85.0 millones	-	A definir por el emisor	Sin garantía	-

Fuente: Inversiones Lion Hill Capital / Elaboración: Moody's Local Panamá

Serie B (Subordinada)

- Monto máximo: hasta USD 50 millones.
- Plazo: 15 años desde la Fecha de Liquidación.
- Tasa: fija de 12.25% anual.
- Pago de intereses: trimestral, sujeto al cumplimiento de las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos.
- Pago de capital: en un solo pago al vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, si aplica, siempre que no existan Bonos Senior emitidos y en circulación.

Las características del saldo remanente por colocar serán definidas por el emisor al momento de su colocación.

Fideicomiso de garantía

El fideicomiso de garantía para las series de bonos Senior poseen las siguientes garantías y bienes que a su vez han sido cedidos por King's Land Corp., como Fideicomitante Garante:

- Primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles de King's Land Corp. como garante hipotecario. El Emisor debe mantener una Cobertura de Garantías mínima de 130% (1.30x) sobre el saldo insoluto de capital de los Bonos Senior emitidos y en circulación.
- Cesión de pólizas de seguro sobre las mejoras construidas en los inmuebles hipotecados. La cobertura mínima debe ser equivalente a no menos del 80% del valor de dichas mejoras, presentes y futuras, según avalúo.
- Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de contratos sobre los inmuebles hipotecados;
- Existencia Cuentas fiduciarias, incluyendo la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.

Nota: Mientras existan obligaciones pendientes bajo los Bonos 2013, el fideicomiso garantizará de forma primaria dichas obligaciones y, de forma secundaria, los Bonos 2026. Una vez canceladas las obligaciones garantizadas de los Bonos 2013, el fideicomiso continuará vigente y garantizará de forma primaria las obligaciones de los Bonos 2026.

Información Complementaria

Tipo de calificación / Instrumento	Calificación actual	Perspectiva actual	Calificación anterior	Perspectiva anterior
Lion Hill Capital, S.A				
Programa Rotativo de Bonos Corporativos-Series Senior Garantizadas	BBB.pa	Estable	-	-
Programa Rotativo de Bonos Corporativos-Series Subordinadas Acumulativas	BB+.pa	Estable	-	-

Información considerada para la calificación.

La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025, así como no auditados a marzo de 2026 de Lion Hill Capital S.A., Además, documentación respectiva sobre el Programa Rotativo de Bonos Corporativos. Asimismo, se utilizó información completaría de las sociedades inmobiliarias clave para el análisis.

Definición de las calificaciones asignadas.

Consulte el documento Escalas de Calificaciones de Panamá, disponible en <https://www.moodylocal.com.pa/> , para obtener más información sobre las definiciones de las calificaciones asignadas.

Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A. ("Moody's Local Panamá") agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA.pa a CCC.pa y de ML A-1.pa a ML A-3.pa. El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica, ningún modificador indica una calificación media, y el modificador "-" indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica.

Metodología Utilizada.

→ Metodología de calificación de empresas no financieras - (14/Mar/2023), disponible en <https://moodylocal.com.pa/reportes/metodologias-y-marcos-analiticos/>

Otras divulgaciones.

La calificación de riesgo de la entidad constituye únicamente una opinión profesional e independiente sobre la capacidad de la entidad calificada de administrar sus riesgos.

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de calificación.

© 2026 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS FILIALES DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SÍMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO LEGAL, DE CUMPLIMIENTO, FINANCIERO, DE INVERSIÓN NI OTRO ASESORAMIENTO PROFESIONAL, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUEDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia o evaluación sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o evaluación o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia o evaluación concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y todas las entidades de MCO que emiten calificaciones bajo la marca "Moody's Ratings" ("Moody's Ratings") también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Ratings. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en ir.moody's.com bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents– Director and Shareholder Affiliation Policy" ("Relaciones con Inversores – Gestión Corporativa – Documentos Constitutivos y de Gobernanza – Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas").

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V. I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A., Moody's Local CR Clasificadora de Riesgo S.A., Moody's Local ES S.A. de CV Clasificadora de Riesgo, Moody's Local RD Sociedad Clasificadora de Riesgo S.R.L. y Moody's Local GT S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de Segunda Parte y las Evaluaciones de Cero Emisiones Netas (según se definen en los Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's Ratings): Por favor notar que ni una Opinión de Segunda Parte ("OSP") ni una Evaluación de Cero Emisiones Netas ("NZA") son "calificaciones crediticias". La emisión de OSP y NZA no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur. UE: En la Unión Europea, Moody's Deutschland GmbH y Moody's France SAS prestan servicios como revisores externos de conformidad con los requisitos aplicables del Reglamento de Bonos Verdes de la UE. JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSP y NZA se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de esta descarga de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.