

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 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 se 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