PROSPECTO INFORMATIVO
LION HILL CAPITAL 2, S.A.

BONOS CORPORATIVOS US$80,000,000.00

Lion Hill Capital 2, S.A es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 17,306 de 8 de octubre de 2021, debidamente inscrita en el Folio 155714022, del Registro Público, con domicilio comercial en Evolution Tower, piso 39, Aquilino de la Guardia y Calle 50, Apartado 0838-01259, Teléfono 209-6073.

La Junta Directiva del Emisor mediante resolución fechada el 10 de junio de 2022, autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos Los Bonos de la Emisión tendrán un valor nominal de hasta Ochenta Millones de Dólares (US$80,000,000 00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y con denominaciones o múltiplos de Mil Dólares (US$1,000.00). El monto cumulativo de las Series Senior será de hasta Sesenta y Ocho Millones de Dólares (US$68,000,000.00). El monto cumulativo de las Series Subordinadas será de hasta Doce Millones de Dólares (US$12,000,000.00). Los Bonos de las Series Senior tendrán un vencimiento de hasta diez (10) años a partir de la Fecha de Liquidación de cada Serie respectiva Los Bonos de las Series Subordinada tendrán un vencimiento de hasta quince (15) años a partir de la Fecha de Liquidación de cada Serie respectiva La Tasa de Interés de las Series Senior, y las Series Subordinadas podrá ser fija o variable y será determinada por el Emisor según la demanda del mercado. Los intereses serán pagados trimestralmente los días veintiséis (26) de los meses de diciembre, marzo, junio y septiembre de cada año hasta la Fecha de Vencimiento o hasta la Fecha de Redención Anticipada de los Bonos. Para el cálculo de los intereses se usarán los días transcurridos en el periodo y una base de 360 días (días transcurridos / 360) El Emisor solo podrá realizar el pago de intereses de un Bono Subordinado siempre que esté al día en el pago de intereses y/o capital de las Series Senior. Las Series Subordinadas serán acumulativas y estarán subordinadas a las Series Senior El Pago de Capital de los Bonos de las Series Senior será trimestralmente según un cronograma que será determinado por el Emisor. El Pago de Capital de los Bonos de las Series Subordinadas será al vencimiento. El Monto, la Fecha de Emisión Respectiva, la Fecha de Oferta Respectiva, Tasa de Interés, pago de capital de las Series Senior y su respectiva tabla de amortización, la Fecha de Vencimiento, el Derecho de Redención Anticipada, la Penalidad por Redención, el plazo para ejercer el Derecho de Redención Anticipada, y demás condiciones adicionales de los Bonos de las Series Senior y de la Series Subordinadas serán notificados por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y Latinex mediante suplemento al Prospecto Informativo con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Los Bonos de las Series Subordinadas no podrán ser redimidos anticipadamente mientras no se haya cancelado la totalidad del saldo de los Bonos de las Series Senior. Los Bonos de las Series Senior estarán garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía administrado por Banistmo Investment Corporation, S.A. a título fiduciario el cual deberá ser enmendado previo a la Fecha de Emisión Respectiva de la primera Serie Senior para garantizar las obligaciones del Emisor con relación a las Series Senior de esta emisión. Los Bienes Fiduciarios que constituirán el patrimonio del Fideicomiso de Garantía son aquellos descritos en la Sección III(G) del Prospecto Informativo Los Bonos de las Series Subordinadas no estarán garantizados y estarán subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior La relación de Monto Total de esta Emisión sobre el Capital Pagado del Emisor es de -95,923 veces según los estados financieros interinos del 30 de abril de 2022.

Las Series Senior cuentan con una calificación de riesgo local de PAA y Perspectiva estable otorgada por Pacific Credit Rating el 12 de agosto de 2022.

Los Bonos Subordinados cuentan con una calificación de riesgo local de PABBB+ y Perspectiva estable otorgada por Pacific Credit Rating el 12 de agosto de 2022 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 DE NEGOCIO DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES 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 DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE SU EMISIÓN.

	Precio al Público	Comisiones y Gastos*	Cantidad Neta al Emisor
Por	US$1,000.00	US$4	US$996
Total	US$80,000,000.00	US$340,575	US$79,659,425

*Ver detalle de las comisiones y gastos en la Sección III.D

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

Fecha de Oferta Inicial: 31 de octubre de 2022
Número de Resolución y Fecha de Autorización: Resolución No. SMV-367-22 de 26 de octubre de 2022
Fecha de Impresión: 27 de octubre de 2022

Banistmo

Banistmo S.A.
Suscriptor / Estructurador

EMISOR
LION HILL CAPITAL 2, S.A.
Evolution Tower, Piso 39
Calle Aquilino de la Guardia y Calle 50
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado Postal 0838-01259
Teléfono: (507) 209-6073
Persona de contacto: José de la Guardia
Correo electrónico: jdelaguardia@memcapitalinc.com

ESTRUCTURADOR
BANISTMO, S.A.
Casa Matriz, Edificio Torre Banistmo, Calle 50, Piso 9
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 321-7131 ext. 27131
Atención: Juan P. Jacome
Correo electrónico: juan.jacome@banistmo.com
https://www.banistmo.com

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
BANISTMO, S.A.
Casa Matriz, Edificio Torre Banistmo, Calle 50, Piso 9
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 321-7299
Atención: Zelideth Choy Atencio / Dayra Y. Santana
Correo electrónico: zelideth.c.choy@banistmo.com / dayra.y.santana@banistmo.com
Sitio Web: www.banistmo.com

AGENTE COLOCADOR Y PUESTO DE BOLSA
VALORES BANISTMO, S.A.
Casa Matriz, Edificio Torre Banistmo, Calle 50, Piso 8
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 321-7458 ext. 27458 y 321-7499 ext. 27499
Contacto: Eduardo Castillo
Correo electrónico: eduardo.a.castillo@banistmo.com
Sitio Web: www.banistmo.com

FIDUCIARIO
BANISTMO INVESTMENT CORPORATION, S.A.
Casa Matriz, Edificio Torre Banistmo, Calle 50, Piso 9
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 370-8246
Contacto: Lic. Zelideth Choy
Correo electrónico: Zelideth.c.choy@banistmo.com
Sitio Web: www.banistmo.com

ASESOR LEGAL DEL ESTRUCTURADOR
MORGAN & MORGAN LEGAL
MMG Tower, Ave. Paseo del Mar, Costa del Este
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 265-7777
Persona de contacto: Ricardo Arias / Ana Carolina Castillo
Correo electrónico: ricardo.arias@morimor.com / ana.castillo@morimor.com
Sitio Web: www.morimor.com

CENTRAL DE VALORES
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A. (Latinclear)
Calle 49 y Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Apartado Postal 0823-04673
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: 214-6105 / Fax: 214-8175
Contacto: María Guadalupe Caballero
Correo electrónico: operaciones@latinexgroup.com
Sitio Web: www.latinexcentral.com

INSCRIPCIÓN DE VALORES
BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.
Calle 49 y Avenida Federico Boyd
Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Apartado Postal 0823-00963
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: 269-1966 / Fax: 269-2457
Contacto: Olga Cantillo
Correo electrónico: bolsa@latinexgroup.com
Sitio Web: http://www.Latinexbolsa.com

REGISTRO DE VALORES
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Calle 50, P.H. Global Plaza, Piso 8
Apartado Postal 0832-2281WTC
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: 501-1700: Fax: 501-1709
Correo electrónico: info@supervalores.gob.pa
Sitio Web: www.supervalores.gob.pa

AUDITORES EXTERNOS
CONTADORES, LÓPEZ Y ASOCIADOS, S.A.
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 277-8720;
Atención: Lic. Banesca Lopez
Correo electrónico: admincorp@clasacpa.com

ÍNDICE

I. **RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN** 6
II. **FACTORES DE RIESGO** 13

A. **De la Oferta** 13
B. **Del Emisor** 16
C. **Del Entorno** 17
D. **De la Industria** 18

III. **DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA** 19

A. **Detalles de la Oferta** 19
1. Clase y Denominación, Expedición, Fecha y Registro de los Bonos 19
2. Precio de Venta 20
3. Forma de los Bonos 20
4. Agente de Pago, Registro y Transferencia 21
5. Fecha de Vencimiento y Pago de Capital 24
6. Tasa, Cómputo y Pago de Intereses 24
7. Tasa de Sucesión de SOFR Total 25
8. Disposiciones Generales sobre Pagos 26
9. Intereses Moratorios; Sumas no Cobradas 27
10. Retención por Impuestos 28
11. Redención Anticipada 28
12. Prelación de los Bonos 29
13. Subordinación de las Series Subordinadas 29
14. Compromisos del Emisor 29
15. Declaraciones y Garantías 32
16. Eventos de Vencimiento Anticipado y Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Senior 32
17. Modificaciones y Dispensas 34
18. Título; Transferencia y Canje del Bono 35
19. Mutilación o Destrucción, Pérdida o Hurto de un Bono 36
20. Prescripción 36
21. Restricciones de la Emisión 36
22. Dineros No Reclamos 36
23. Notificaciones 36
24. Ley Aplicable 38

B. **Plan de Distribución de los Bonos** 38
1. Suscriptor y Agentes de Venta 38
2. Limitaciones y Reservas 39

C. **Mercados** 39
D. **Gastos de la Emisión** 39
E. **Uso de los Fondos Recaudados** 40
F. **Impacto de la Emisión** 40
G. **Garantías** 41
1. Bienes Inmuebles 41
2. Contratos de Arrendamiento 43
3. Cuentas Fiduciarias 44
4. Generales del Fideicomiso de Garantía 47

IV. **INFORMACIÓN DEL EMISOR** 52

A. **Historia y Desarrollo del Emisor** 52
1. Historia y Organización 52

B. **Capital Accionario** 53
C. **Descripción del Negocio** 53

D. **Descripción de la Industria** 54
E. **Restricciones Monetarias** 54
F. **Litigios Legales y Sanciones Administrativas** 54
G. **Estructura Organizativa** 54
H. **Propiedades, Plantas y Equipo** 54
I. **Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias** 54
J. **Información Sobre Tendencias** 54

V. **ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021** 55

A. **Resumen de las Cifras Financieras del Emisor** 55
B. **Análisis de Perspectivas del Emisor** 56

VI. **DIRECTORES PRINCIPALES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS** 56

A. **Identidad, Funciones y otra Información Relacionada** 56
1. Directores Principales, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores 56
2. Empleados de Importancia y Asesores 57
3. Asesor Legal del Estructurador 58
4. Auditores 58
5. Designación por Acuerdos o Entendimientos 58

B. **Compensación** 58
C. **Gobierno Corporativo** 59
D. **Empleados** 59
E. **Propiedad Accionaria** 59

VII. **ACCIONISTAS** 59
VIII. **PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES** 60

A. **Transacciones con Partes Relacionadas** 60
B. **Personas que Brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro** 60
C. **Interés de Expertos y Asesores** 60

IX. **TRATAMIENTO FISCAL** 61

A. **Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital** 61
B. **Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses** 61
C. **Retención por Impuestos** 62

X. **LEY APLICABLE** 62
XI. **MODIFICACIONES Y CAMBIOS** 62
XII. **INFORMACIÓN ADICIONAL** 62
XIII. **ANEXOS** 63

ANEXO A 64
TÉRMINOS UTILIZADOS EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO 64
Anexo B 68
Estados Financieros Consolidados Auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2021. 68
Anexo C 69
Estados Financieros Interinos del Emisor a abril 2022. 69
Anexo D 70
Informe de Calificación de Riesgo 70

I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN ES UN RESUMEN DE LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA Y EL DETALLE DE LOS FACTORES DE RIESGO DE LA MISMA. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO Y SOLICITAR ACLARACIÓN EN CASO DE NO ENTENDER ALGUNO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES, INCLUYENDO LOS FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN.

Emisor	Lion Hill Capital 2, S.A. (en adelante el "Emisor").
Título	Emisión Pública de Bonos Corporativos (la "Emisión" o los "Bonos") registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores ("SMV") y listados en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinex").
Agente de Estructuración	Banistmo, S.A. (el "Agente Estructurador", el "Banco" o "Banistmo").
Moneda	Dólares de Estados Unidos de América.
Monto Total	Hasta US$80,000,000.00 Series Senior: Conjuntamente totalizaran hasta US$68,000,000.00. Los montos individuales por Serie serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta Respectiva y los mismos serán comunicados a la SMV y Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Series Subordinadas: Conjuntamente totalizarán hasta US$12,000,000.00. Los montos individuales por Serie serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta Respectiva y los mismos serán comunicados a la SMV y Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El valor nominal de la presente Emisión representa -95,923 veces el patrimonio del Emisor al 30 de abril de 2022.
Uso de los Fondos	Los fondos netos de comisiones y gastos recaudados de la venta de los Bonos, por un aproximado de US$79,659,425.00, tendrán los siguientes usos en orden de prioridad: a) otorgar facilidades crediticias a King´s Land 2 Corp. (el "Fideicomitente Garante"), una empresa afiliada al Emisor, cuyo producto será utilizado para refinanciar deuda existente por un aproximado de US$44,000,000.00 b) para refinanciar deudas futuras del Emisor, para otorgar facilidades crediticias a empresas afiliadas del Emisor para financiar futuras inversiones incluyendo la construcción y la adquisición de locales y/o propiedades comerciales, para ser arrendadas a empresas afiliadas del Emisor y/o a terceros por un aproximado de US$35,659,425.00, los cuales formarán parte del paquete de garantías de la Emisión.

Fecha de Oferta	Series Senior y Series Subordinadas: La Fecha de Oferta Respectiva será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y las mismas serán comunicadas a la SMV y Latinex mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.
Fecha de Vencimiento	Series Senior y Series Subordinadas: El plazo y la Fecha de Vencimiento de cada una de dichas Series será determinado por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y las mismas serán comunicadas a la SMV y a Latinex mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.
Forma de los Bonos y Denominaciones	Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de US$1,000.00 o sus múltiplos.
Precio de Colocación	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario por el 100% de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado.
Tasa de Interés	Series Senior y Series Subordinadas: Puede ser fija o variable y serán fijadas por el Emisor basados en las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta Respectiva, y la misma será comunicada a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a la tasa SOFR 3 meses.
Tasa de Sucesión de SOFR Total:	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, le notifica al Emisor, que ha ocurrido cualquiera de los eventos establecidos en la Sección III.A.7 del Prospecto Informativo 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 Total y en caso que ello no se logre, en ese caso se considerarán los Bonos de las Series Senior de plazo vencido.
Base de Cálculo	Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en el periodo y una base de 360 días (días transcurridos / 360).
Pago de Intereses	Los intereses serán pagaderos trimestralmente los días veintiséis (26) de los meses de diciembre, marzo, junio y septiembre de cada año ("cada uno una "Fecha de Pago"), hasta la Fecha de Vencimiento. No obstante lo anterior, los intereses de las Series Subordinadas solo se podrán pagar siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión y conforme al orden establecido en el Contrato de Fideicomiso. Las Series Subordinadas serán acumulativas y estarán subordinadas a las Series Senior del presente Programa Rotativo.

Pago de Capital	Series Senior: A partir de la Fecha de Liquidación de cada Bono de Series Senior, en cada Fecha de Pago, el Emisor realizará abonos trimestrales a capital y un último pago (en la Fecha de Vencimiento) por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital más intereses de acuerdo a un cronograma a ser determinado por el Emisor, el cual será comunicado a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Series Subordinadas: Al vencimiento, o una vez se cancele la totalidad de los Bonos de las Series Senior.
Redención Anticipada	Para cada una de las Series, el Emisor podrá establecer si los Bonos de la Serie correspondiente podrán ser objeto de redención anticipada o no (el "Derecho de Redención Anticipada") y si el Emisor pagará una penalidad por ejercer dicho Derecho de Redención Anticipada (una "Penalidad por Redención") o no. En caso de que el Emisor determine que los Bonos de una Serie pueden ser objeto de redención anticipada, el Emisor podrá realizar redenciones anticipadas, parciales o totales, a opción del Emisor, según se establezca en el suplemento al Prospecto Informativo de la Serie respectiva. La existencia de Derecho de Redención Anticipada, la Penalidad por Redención y la fecha o plazo a partir del cual el Emisor podrá ejercer su Derecho de Redención Anticipada para una Serie de Bonos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a Latinex, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La fecha en la cual el Emisor realice una redención, parcial o total, de los Bonos de una Serie deberá ser una Fecha de Pago (cada una, una "Fecha de Redención Anticipada"). No se podrán realizar redenciones anticipadas de Series Subordinadas mientras existan Series Senior emitidas y en circulación. Cualquier redención anticipada de Bonos, seguirá lo establecido en la Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo. Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales anticipadas, al 100% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Senior a ser redimidos, sin penalidades, en los siguientes casos: (i) con fondos provenientes de la venta de los Bienes Inmuebles otorgados en garantía, y (ii) con fondos recibidos en concepto de indemnización de pólizas de seguros. Dicha redención parcial se deberá anunciar al público inversionista con al menos treinta (30) días calendarios de anticipación.
Prelación	Series Senior: Los Bonos de las Series Senior constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor. Series Subordinadas: Los Bonos de las Series Subordinadas constituirán una obligación subordinada, no garantizada, del Emisor.
Subordinación de los Bonos de las Series Subordinadas	Mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior de la presente Emisión, los Bonos de las Series Subordinadas estarán subordinados en sus pagos a capital e intereses y a todos los pasivos financieros existentes y futuros permitidos del Emisor. Las Series Subordinadas serán acumulativas y estarán subordinadas a las Series Senior. Solo se podrán realizar pagos de intereses a los Bonos de las Series Subordinadas siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión y conforme al orden establecido en el Fideicomiso de Garantía.
Fideicomitente Garante	King´s Land 2 Corp. (el "Fideicomitente Garante").

Agente de Pago, Registro y Transferencia	Banistmo, S.A. (el "Agente de Pago").
Agente Fiduciario	Banistmo Investment Corporation, S.A. (el "Agente Fiduciario").
Garantía	Series Senior: Los Bonos de las Series Senior de la presente Emisión estarán garantizados a través de un Fideicomiso de Garantía (el "Fideicomiso de Garantía") con el Agente Fiduciario. El Fideicomiso de Garantía deberá ser enmendado, previo a la Fecha de Emisión Respectiva del primer Bono Serie Senior a ser emitido, a fin de que las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos Serie Senior estén garantizadas. Los Bienes Fiduciarios que constituirán el patrimonio del Fideicomiso de Garantía son aquellos descritos en la sección III(G) del Prospecto Informativo.
Tratamiento Fiscal	Impuesto sobre la renta con respecto a intereses de los Bonos: El artículo 335 del Texto único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformatorias y el Titulo II de la Ley 67 del 1ro de Septiembre del 2011 (la "Ley de Valores"), prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, adicionado mediante el parágrafo 1, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la SMV y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. En caso de que los valores registrados en la SMV no sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado, los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre dichos valores causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única de cinco por ciento (5%) que deberá ser retenido en la fuente, por la persona que pague o acredite tales intereses. Impuesto sobre la renta con respecto a ganancias de capital provenientes de la enajenación de los Bonos: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 del Texto único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformatorias y el Titulo II de la Ley 67 del 1ro de Septiembre del 2011 (la "Ley de Valores") y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el

contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente

La compra de valores registrados en la SMV por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un Tenedor de Bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del Bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos. Para mayor información ver Sección IX de este Prospecto Informativo.

Queda entendido que, en todo caso, cualquier impuesto que se cause en relación con los Bonos, correrá por cuenta de los Tenedores Registrados de los Bonos.

Modificaciones y Cambios

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 Superintendencia del Mercado de Valores. 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 requerirá la aprobación de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo de 51% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en ese momento (la "Mayoría de los Tenedores Registrados"), excepto aquellos relacionados con la Tasa de Interés, plazo, pago a capital, redención anticipada, garantías y/o Cobertura de Garantía, que requerirán la aprobación de aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados"). Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de la presente Emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003 mediante el cual la SMV establece el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la SMV. Adicionalmente, en el caso de que el Emisor pretenda modificar los términos y condiciones de dos o más Series en circulación, se deberá presentar ante la Superintendencia del Mercado de Valores las aceptaciones necesarias de los Tenedores de los valores de cada una de las Series que se pretenda modificar, por separado, cumpliendo con los porcentajes previstos anteriormente.

Factores de Riesgo

Riesgo de Fuente de Ingresos y Liquidez del Emisor

La fuente principal de ingresos del Emisor consistirá en los intereses y comisiones que provienen de las operaciones de financiamiento que realizará el Emisor. Por tanto, los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente de su liquidez, cartera de crédito e inversiones y de los recursos que financian sus operaciones.

Riesgo de Ausencia de Fondo de Amortización

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

Valor de la Garantía

Los Bonos de las Series Senior estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía según lo establecido en la Sección III.G de este Prospecto Informativo. Previo a la Fecha de Emisión Respectiva del primer Bono Serie Senior a ser emitido bajo esta emisión, se deberá enmendar el Fideicomiso de Garantía, a fin de que las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos Serie Senior estén garantizadas bajo el mismo. Además, en la fecha en que se emita la primera Serie Senior, y posteriormente cada vez que se emitan Series Senior adicionales, existe el riesgo que el monto de dicha Serie Senior a ser emitida, no cuente con garantías suficientes para cubrir la Cobertura de Garantía, toda vez que la obligación del Emisor de cubrir la Cobertura de Garantía se establece a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la fecha en que se emitan Series Senior. Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado, por lo cual su valor de realización podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas a la Emisión.

Riesgo por Apalancamiento Financiero

De colocarse la totalidad de los Bonos bajo esta Emisión por US$80,000,000.00, el apalancamiento financiero del Emisor (pasivos *sobre* patrimonio) al 30 de abril de 2022 aumentaría de -2.19 veces a -95,925.45 veces.

Riesgo de Tasa de Interés

El margen neto del Emisor podría verse afectado por fluctuaciones en las tasas de interés. Los flujos de efectivo futuros y el valor de los instrumentos financieros pueden fluctuar debido a cambios en las tasas de interés. Por lo tanto, de producirse incrementos en las tasas internacionales, el costo de fondeo del Emisor podría aumentar. Dicho incremento podría ser traspasado a los clientes, sin embargo, eso podría resultar en morosidad o desocupación de locales o podría darse el caso de no traspasar dicho incremento a los clientes por presiones de mercado o competencia.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa — Valores Banistmo, S.A.

Asesores Legales del Estructurador — Morgan & Morgan Legal (los "Asesores Legales" o "M&M").

Central de Custodia y Transferencia — Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinclear").

Calificación de riesgo	Los Bonos de las Series Senior cuentan con una calificación de riesgo local de PAA y perspectiva estable otorgada por Pacific Credit Rating el 12 de agosto de 2022. Los Bonos de las Series Subordinadas cuentan con una calificación de riesgo local de PABBB+ y perspectiva estable por Pacific Credit Rating el 12 de agosto de 2022.
Listado	Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Registro	SMV: Resolución SMV-367-22 de 26 de octubre de 2022.
Jurisdicción	La Emisión se regirá por las leyes de la República de Panamá.

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial de capital. Las personas interesadas en comprar los Bonos del Emisor deben cerciorarse de que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados y asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que, de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de repago de los Bonos.

La información proporcionada a continuación, en ningún caso sustituye las consultas y asesorías que el interesado debe efectuar y obtener de sus asesores financieros, legales, fiscales, contables y cualesquiera otros que estime necesario consultar a los efectos de tomar su decisión con relación a la posible inversión en los Bonos.

A. De la Oferta

Valor de la Garantía

Los Bonos de las Series Senior estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía según lo establecido en la Sección III.G de este Prospecto Informativo. Previo a la Fecha de Emisión Respectiva del primer Bono Serie Senior a ser emitido bajo esta emisión, se deberá enmendar el Fideicomiso de Garantía, a fin de que las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos Serie Senior estén garantizadas bajo el mismo. Además, en la fecha en que se emita la primera Serie Senior, y posteriormente cada vez que se emitan Series Senior adicionales, existe el riesgo que el monto de dicha Serie Senior a ser emitida, no cuente con garantías suficientes para cubrir la Cobertura de Garantía, toda vez que la obligación del Emisor de cubrir la Cobertura de Garantía se establece a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la fecha en que se emitan Series Senior.

Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado, por lo cual su valor de realización podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas a la Emisión.

Los Bonos de las Series Subordinadas no tienen garantías. Por tanto, el repago de capital e intereses de los Bonos Subordinados provendrá de los recursos financieros generales del Emisor

Subordinación de los Bonos de las Series Subordinadas

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior de esta Emisión, los Bonos de las Series Subordinadas están subordinados en sus pagos a capital e intereses y a todos los pasivos financieros existentes y futuros del Emisor. Solo se podrán realizar pagos de intereses a los Bonos de las Series Subordinadas, una vez se cumpla con las condiciones descritas en la Sección III.A.13 de este Prospecto Informativo. De no cumplir con dichas condiciones el Emisor acumulará dichos intereses, pero los mismos no serán pagados a los Tenedores de los Bonos de las Series Subordinadas.

Riesgo de Fuente de Ingresos y Liquidez del Emisor.

La fuente principal de ingresos del Emisor consistirá en los intereses y comisiones que provienen de las operaciones de financiamiento que realizará el Emisor. Por tanto, los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente de su liquidez, cartera de crédito e inversiones y de los recursos que financian sus operaciones.

Riesgo de Ausencia de Fondo de Amortización.

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

Riesgo por Ausencia de Pólizas de Seguro

Los bienes inmuebles que se traspasarán a favor del Fiduciario, constituyen parte del giro normal de negocios del Fideicomitente Garante y, por consiguiente, están expuestos a deterioro y pueden sufrir daños por corto circuito, incendios y otros siniestros, lo cual incidiría en perjuicio de los Beneficiarios del Fideicomiso de Garantía, en caso que el Emisor y el Fideicomitente Garante no mantenga los Bienes Inmuebles asegurados con las correspondientes pólizas de seguros.

Riesgo por Ausencia Temporal de Constitución de Garantías por Gravámenes Existentes

Los Bonos Serie Senior estarán garantizados con el Fideicomiso de Garantía, el cual deberá ser enmendado previo a la

Fecha de Emisión Respectiva del primer Bono Serie Senior a ser emitido, a fin de garantizar las obligaciones del Emisor bajo los Bonos Serie Senior. Adicionalmente, respecto de la primera Serie Senior a ser emitida, existe el riesgo de que el Fideicomiso de Garantía no cuente con garantías suficientes para respaldar dicha Serie Senior, toda vez que el Emisor contará con un plazo de a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la fecha de emisión de cada Serie Senior, para que el Emisor y/o el Fideicomitente Garante traspasen los Bienes Inmuebles a dicho Fideicomiso de Garantía, según sea necesario para cumplir con la Cobertura de Garantía. Adicionalmente, dichos Bienes Inmuebles que se traspasarán al Fideicomiso de Garantía mantienen gravámenes que serán liberados con los fondos de la emisión de la Serie Senior respectiva. Por lo tanto, de no ser canceladas las obligaciones financieras garantizadas con dichos Bienes Inmuebles con los fondos productos de la emisión de la Serie Senior respectiva, tal como se detalla en la Sección III.E de este Prospecto Informativo denominada Uso de Fondos Recaudados, no se podrá liberar los gravámenes que existen sobre dichos Bienes Inmuebles ni realizar su traspaso al Fideicomiso de Garantía, y los Bonos de las Series Senior no contarán con garantías reales que garanticen el repago de los Bonos de la Series Senior emitidos y en circulación.

A la fecha de impresión de este Prospecto Informativo, los Bienes Inmuebles correspondientes a Paseo David y El Pueblo no son propiedad de King's Land 2, Corp., sino que serán adquiridos por este con el producto de la emisión de la primera Serie Senior, a través del préstamo que le será otorgado por el Emisor a King's Land 2, Corp., para financiar o refinanciar la adquisición de los mismos. A más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la Fecha de Emisión Respectiva la primera Serie Senior, King's Land 2, Corp., deberá traspasar a título fiduciario, a favor del Fideicomiso de Garantía, los Bienes Inmuebles correspondientes a Paseo David y El Pueblo, a fin de cumplir con la Cobertura de Garantía. De no realizarse el traspaso, el mismo no contará con Cobertura de Garantía suficiente para respaldar dicha Serie Senior.

Riesgo por Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer y Obligaciones Financieras

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación, el Emisor se obliga a cumplir con las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en las Secciones III.A.14(a), III.A.14(b) y III.A.14(c) de este Prospecto Informativo. En caso de que el Emisor incumpla alguna obligación de hacer o de no hacer, puede que ocurra un Evento de Vencimiento Anticipado y se dé lugar a que se realice una Declaración de Vencimiento Anticipado de las Series Senior.

Riesgo de Partes Relacionadas

Los usos de los fondos de la Emisión están destinados al refinanciamiento de obligaciones de empresas afiliadas o relacionadas al Emisor.

El Agente Fiduciario, Banistmo Investment Corporation, S.A. y La Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión, Valores Banistmo, S.A., forma parte del mismo grupo económico de Banistmo, S.A. el cuál es el Estructurador de la presente Emisión.

Riesgo de Facultad de Fiduciario de Invertir los Bienes Fiduciarios

Según la Cláusula 8.01 del Contrato de Fideicomiso de Garantía, siempre que el Fiduciario no haya recibido una Declaración de Vencimiento Anticipado, el Fideicomitente podrá instruir al Fiduciario para que invierta los Bienes Fiduciarios en las siguientes inversiones permitidas (las "Inversiones Permitidas"): depósitos en cuentas corrientes, cuentas de ahorro, depósito a plazo fijo en Banistmo, S.A., los cuales generarán intereses según la tasa de interés aplicable de conformidad con las políticas del banco depositario, aplicadas a las cuentas administradas por el Fiduciario.

Eventos de Incumplimiento

La presente emisión de Bonos conlleva ciertos Eventos de Vencimiento Anticipado, que en el caso de que se suscite alguno de ellos, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la presente Emisión, tal como se describe en la Sección III.A.16 de este Prospecto Informativo.

Mercado Secundario

No existe en la República de Panamá un mercado secundario de valores líquidos, por tanto los Tenedores Registrados de los Bonos pudiesen verse afectados en el caso de que necesiten vender los Bonos antes de su vencimiento final, ya que el valor de los mismos dependerá de las condiciones particulares del mercado de valores.

Redención Anticipada

De acuerdo a lo desarrollado en la Sección III.A.11 del presente Prospecto Informativo, los Bonos de la Series Senior y los Bonos de las Series Subordinadas de cualquier Serie podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor,

a partir de su Fecha de Oferta correspondiente. No se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos de Series Subordinadas mientras existan Bonos de la Series Senior emitidos y en circulación.

Frente a condiciones de disminución en las tasas de interés en el mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior y sin penalidades para el Emisor. Además, en el caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegasen 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 decidiese ejercer la opción de redención.

Riesgo de Uso de Fondos

Los fondos netos de comisiones y gastos recaudados de la venta de los Bonos, por un aproximado de US$79,659,425.00, tendrán los siguientes usos en orden de prioridad: a) otorgar facilidades crediticias a King's Land 2, Corp. (el "Fideicomitente Garante"), una empresa afiliada al Emisor, cuyo producto será utilizado para refinanciar deuda existentes por un aproximado de US$44,000,000.00 y b) para refinanciar deudas futuras del Emisor, para otorgar facilidades crediticias a empresas afiliadas del Emisor para financiar futuras inversiones, incluyendo la construcción y la adquisición de locales y/o propiedades comerciales, para ser arrendadas a empresas afiliadas del Emisor y/o a terceros por un aproximado de US$35,659,425.00, los cuales formarán parte del paquete de garantías de la Emisión.

Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales. A la fecha de impresión del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha tomado una decisión precisa en cuanto al uso que se proyecta dar al saldo remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos ni su orden de prioridad.

Modificaciones y cambios

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 Superintendencia del Mercado de Valores. 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 requerirá la aprobación de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo de 51% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en ese momento (la "Mayoría de los Tenedores Registrados"), excepto aquellos relacionados con la Tasa de Interés, plazo, pago a capital, redención anticipada, garantías y/o Cobertura de Garantía, que requerirán la aprobación de aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados"). Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de la presente Emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003 mediante el cual la SMV establece el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la SMV.

Adicionalmente, en el caso de que el Emisor pretenda modificar los términos y condiciones de dos o más Series en circulación, se deberá presentar ante la Superintendencia del Mercado de Valores las aceptaciones necesarias de los Tenedores de los valores de cada una de las Series que se pretenda modificar, por separado, cumpliendo con los porcentajes previstos anteriormente.

Riesgo por cargos a Bienes Fiduciarios

Si el Emisor no llegase a cumplir con el Fiduciario con el pago de los honorarios, indemnizaciones, gastos o cualquier otra suma que el Emisor deba pagar en virtud del Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario podrá pagarse o descontarse los mismos de los Bienes Fiduciarios; por lo tanto, el patrimonio del Fideicomiso de Garantía podría verse disminuido.

Riesgo de disminución al Patrimonio del Fideicomiso

El Fideicomiso de Garantía es oneroso, por lo tanto el Agente Fiduciario cobrará una comisión anual, la cual deberá ser cancelada por el Emisor. En caso de que el Emisor no pague la remuneración al Fiduciario, éste estará autorizado a descontar dicha suma del Patrimonio Fideicomitido, lo cual pudiera afectar en última instancia a los Tenedores

Registrados ya que el descuento de dicha comisión pudiera disminuir el Patrimonio Fideicomitido.

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.

B. Del Emisor

Riesgo General del Emisor

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. 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 Ausencia de Historial

El Emisor fue constituido el 8 de octubre de 2021, por tanto, el Emisor no cuenta con historial de crédito ni estados financieros históricos aparte de los que se presentan en el Prospecto Informativo. Para el período correspondiente entre su constitución y la fecha de los estados financieros al 30 de abril de 2022, la empresa presenta un estado de resultados en el cual no se reflejan ingresos, solo gastos relacionados con gastos de incorporación de la sociedad por US$834.00, por lo que al 30 de abril 2022 el Emisor generó una pérdida neta de US$834.00.

Riesgo por Apalancamiento Financiero

De colocarse la totalidad de los Bonos bajo esta Emisión por US$80,000,000.00, el apalancamiento financiero del Emisor (pasivos *sobre* patrimonio) al 30 de diciembre de 2022 aumentaría de -2.19 veces a -95,925.45 veces.

Riesgo de Tasa de Interés

El margen neto del Emisor podría verse afectado por fluctuaciones en las tasas de interés. Los flujos de efectivo futuros y el valor de los instrumentos financieros pueden fluctuar debido a cambios en las tasas de interés. Por lo tanto, de producirse incrementos en las tasas internacionales, el costo de fondeo del Emisor podría aumentar. Dicho incremento podría ser traspasado a los clientes, sin embargo, eso podría resultar en morosidad o desocupación de locales o podría darse el caso de no traspasar dicho incremento a los clientes por presiones de mercado o competencia.

Riesgo por Ausencia de implementación de políticas de gobierno corporativo (Acuerdo 12-2003 de 11 de noviembre de 2003)

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

Riesgo de crédito operativos

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el otorgamiento de créditos a afiliadas. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con líneas de crédito operativas para obtener la liquidez necesaria para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio a la deuda.

Riesgo Fiscal

El Emisor no puede garantizar que el actual tratamiento fiscal otorgado a los intereses y ganancias de capital que se generen de los Bonos y de su venta, así como el marco jurídico que regula la Emisión en materia fiscal, se mantendrá durante la vigencia de los Bonos. Tampoco puede garantizar la vigencia de los beneficios fiscales otorgados por ley y de los que actualmente goza el Emisor.

Riesgo de liquidez de fondeo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con otorgamiento de créditos a afiliadas. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con suficiente liquidez para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio de deuda. Por lo tanto, la capacidad del Emisor de mantener indicadores de liquidez adecuados va ligada a una gestión eficiente de los cobros de los créditos a relacionadas.

Riesgo operacional

El Emisor es una sociedad de propósito especial recientemente constituida con el único fin de servir como Emisor de los Bonos de la presente Emisión. El Emisor, por la naturaleza del negocio al que se dedicará y la evolución del entorno, pudiese estar expuesto a riesgos operacionales no determinados.

Riesgo de Reducción Patrimonial

Los términos y condiciones de los Bonos no le imponen restricciones para recomprar sus acciones o reducir su capital. Una reducción patrimonial del Emisor como resultado de utilidades retenidas negativas puede tener un efecto adverso en la condición financiera del Emisor deteriorando sus indicadores de apalancamiento.

Riesgo de Ausencia de Prestamista de Último Recurso

Debido a la falta de un prestamista de último recurso, la liquidez del Emisor podría verse afectada debido a la ausencia de crédito, ocasionando que sus operaciones sean interrumpidas.

Desastre Natural

Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Fideicomitente Garante o causar la interrupción de los arrendamientos de sus activos. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural, no excederá lo 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.

C. Del Entorno

Las operaciones del Emisor y de sus clientes están ubicadas en Panamá. En consecuencia, la condición financiera y resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de pago dependen principalmente de las condiciones políticas y económicas de Panamá.

Riesgo Político

La condición financiera del Emisor pudiese verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias y otras políticas del gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre varios aspectos que afectan al sector privado, tales como la implementación de un código laboral rígido, subsidios de electricidad relacionados al aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, tributación y controles de precios. Por ende, ciertos cambios en estas políticas pudiesen tener un impacto negativo en el negocio del Emisor, aunque resulta difícil anticipar dichos cambios y la magnitud del impacto.

Riesgos por Cambios en Regulación

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor. Los mandatarios legislativos y ejecutivos pueden dictar leyes donde se ofrecen incentivos o exenciones fiscales a las empresas o pueden imponer normas que restrinjan o incentiven el crecimiento económico del País.

Riesgo cambiario

El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: (1) Se usa el dólar como circulante. El Balboa, la moneda nacional, es una unidad de cuenta y sólo existe en monedas fraccionarias; (2) Los mercados de capital son libres, no hay intervención del gobierno, o restricciones a las transacciones bancarias, o a los flujos financieros, ni a las tasas de interés; (3) Hay una gran cantidad de bancos internacionales; (4) No hay banco central.

Riesgo de inflación

Existe el riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de bienes, servicios y factores productivos que pudiesen generar una caída en el poder adquisitivo del dinero. Esto puede ocasionar consecuencias adversas en las inversiones a largo plazo debido a la inseguridad en el valor real de los flujos futuros y/o consecuencias favorables para los deudores debido a la disminución del valor real de las cuotas de los préstamos.

Riesgo jurisdiccional

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en materia jurisdiccional que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios.

D. De la Industria

Dado que el Emisor es una sociedad recién constituida con el único propósito de ser un vehículo emisor de deuda y que no mantiene una trayectoria de operaciones en una industria específica, el riesgo de industria no constituye un factor relevante a ser considerado.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

La presente sección es un resumen de los principales términos y condiciones de los Bonos. Los potenciales compradores deben leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente Prospecto Informativo.

A. Detalles de la Oferta

La Junta Directiva del Emisor, mediante resolución aprobada el día 10 de Junio de 2022, autorizó la emisión y oferta pública de los Bonos descritos en este Prospecto Informativo, hasta por un valor nominal total de US$80,000,000.00, los cuales serán emitidos en Series Senior y las Series Subordinadas. El monto acumulativo destinado para las Series Senior será de hasta Sesenta y Ocho Millones de Dólares (US$68,000,000.00) y el monto acumulativo destinado para las Series Subordinadas será de hasta Doce Millones de Dólares (US$12,000,000.00). Además, esta Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la SMV bajo la Resolución SMV-367-22 de 26 de octubre de 2022.

Los Bonos de las Series Senior constituyen una obligación directa del Emisor, no subordinada y garantizada por un fideicomiso irrevocable de garantía. Las Series Subordinadas constituyen una obligación subordinada del Emisor.

El monto de la Serie Respectiva, la Fecha de Emisión Respectiva, la Fecha de Oferta Respectiva, plazo, Tasa de Interés, Fechas de Pago de Interés, pago de capital de las Series Senior y cronograma de pagos la Fecha de Vencimiento, el Derecho de Redención Anticipada, la Penalidad por Redención Anticipada, el plazo para ejercer el Derecho de Redención Anticipada, Uso de Fondos, y demás condiciones adicionales de los Bonos de las Series Senior y de las Series Subordinadas serán determinados por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes en ese momento y los mismos serán comunicados a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

La relación entre el monto de esta emisión y el patrimonio del Emisor es de -95,923.26 veces.

Banistmo, S.A. (el "Suscriptor") ha suscrito un Contrato de Suscripción, con base a los términos aquí descritos por un monto de hasta US$42,000,000.00.

Los Bonos serán registrados en la SMV, listados en Latinex y estarán sujetos a los siguientes términos y condiciones:

1. Clase y Denominación, Expedición, Fecha y Registro de los Bonos

Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de US$1,000.00 o sus múltiplos, por un valor nominal total de hasta US$80,000,000.00.

Los Bonos serán emitidos en títulos globales solamente (individualmente, el "Bono Global" o colectivamente los "Bonos Globales"). Los Bonos serán firmados en forma conjunta, en nombre y representación del Emisor, por las personas que la Junta Directiva designe de tiempo en tiempo. Adicionalmente, los Bonos serán refrendados por el Agente de Pago al momento de su emisión, de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Agencia. El Agente de Pago mantendrá un libro de registro de los Bonos (el "Registro") en el cual anotará (1) el número de Bonos de que sea titular cada Tenedor Registrado, con indicación de la Fecha de Emisión Respectiva, la Serie y su valor de compra; (2) 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 o cesionarios del mismo; (3) la forma de pago de los intereses y el capital, elegida por cada Tenedor Registrado; (4) el monto pagado a cada Tenedor Registrado en concepto de capital e intereses; (5) los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se hubiesen establecido sobre los Bonos; (6) el nombre del apoderado, mandatario o representante de los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido el poder de dirección de acuerdo a la ley; y (7) Cualquier otra información que el Agente de Pago considere conveniente. El Agente de Pago también mantendrá la siguiente información:

A. Bonos emitidos y en circulación: Por denominación y número.

B. Los Bonos no emitidos y en custodia.

C. Los Bonos cancelados:

a. Mediante redención anticipada.
b. Por transferencia de Bonos y su correspondiente reemplazo.
c. Por reemplazo de Bonos mutilados, perdidos, destruidos o hurtados.
d. Por canje por Bonos de diferente denominación.
e. Por cancelación al vencimiento.

Los Bonos solamente son transferibles en el Registro. No existen restricciones a la transferencia de los Bonos.

2. Precio de Venta

El Emisor anticipa que los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario por el 100% su valor nominal. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o cualquier ejecutivo del Emisor que ésta designe podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Cada Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bono en el corro de bolsa, más los intereses acumulados, en Dólares, en la Fecha de Liquidación. En caso de que la Fecha de Liquidación de un Bono sea distinta a la de la Fecha de Emisión Respectiva o de una Fecha de Pago, al precio de venta del Bono se sumarán los intereses correspondientes a los días transcurridos entre la Fecha de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Liquidación del Bono (o desde la Fecha de Emisión Respectiva si se trata del primer Período de Interés) y la Fecha de Liquidación del Bono (o Fecha de Emisión Respectiva, si se trata del primer Período de Interés).

3. 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, sin cupones. 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). Mientras los Bonos estén representados por uno o más Bonos Globales, 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 a 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 por dichos Bonos 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, a Valores Banistmo, S.A., quien es el Puesto de Bolsa (casa de valores) designados para la venta de la presente Emisión.

Todo pago a capital o intereses 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.

Latinclear, al recibir cualquier pago de 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.

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo a 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 la República de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la SMV. 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 Contrato de Administración 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 de los Bonos en concepto de pago de intereses devengados se hará con el dinero que para estos fines proporcione el Emisor.

(b) Bonos Individuales

Los Bonos Individuales podrán ser emitidos a favor de cualquier persona que no sea una central de custodia. En adición, cualquier tenedor de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales podrá solicitar la conversión de dichos derechos bursátiles en Bonos Individuales mediante solicitud escrita dirigida al Participante que le ha reconocido derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, lo cual necesariamente implica una solicitud dirigida a Latinclear formulada de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos, presentada a través de un Participante. 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 que el Participante correspondiente le indique al Agente de Pago (como representante del Emisor) por escrito 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.

4. Agente de Pago, Registro y Transferencia

Mientras existan Bonos expedidos y en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago, Registro y Transferencia (el "Agente de Pago") en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Emisor ha designado a Banistmo, S.A. como Agente de Pago de los Bonos. El Agente de Pago está encargado de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, sujetos a aprobación del Emisor, y efectuar los pagos de intereses para cada Fecha de Pago, mantener el Registro de Tenedores, ejecutar los traspasos pertinentes y actuar como Agente de Pago en la redención anticipada o en el pago de los Bonos a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda el Agente de Pago según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agencia de Pago. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago no garantiza el pago del capital o los intereses de los Bonos, puesto que efectuará dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor.

Conforme a lo establecido en el Contrato de Agencia, el Agente de Pago se compromete a:

i. Suscribir aquellos Documentos de la Emisión en los cuales sea parte.
ii. Enviar y recibir notificaciones bajo los Documentos de la Emisión en los cuales sea parte.
iii. Verificar el cumplimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados o la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados, según sea el caso, para la toma de decisiones según lo requieran los Documentos de la Emisión.
iv. Recibir de parte del Emisor una certificación trimestral al menos ocho (8) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago con la medición de las obligaciones financieras del Emisor utilizando el modelo que se adjunta como Anexo A al Contrato de Agencia, y revisar la misma, de acuerdo con los términos y condiciones de los Bonos.
v. Notificar al Fiduciario del cumplimiento o incumplimiento de las Condiciones para Pagos Restringidos.
vi. Calcular los intereses a ser devengados por cada uno de los Bonos en cada Período de Interés, de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos.
vii. 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. La notificación deberá darse por escrito con no menos de dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.
viii. Pagar a los Tenedores Registrados los intereses y el capital de los Bonos en cada Fecha de Pago, en la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, con los fondos que para tal fin reciba del Emisor o del Fiduciario, según los términos y condiciones del presente Contrato y los Bonos, específicamente según se establece en el Contrato de Fideicomiso de Garantía.
ix. Notificar por escrito al Emisor, al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a Latinex sobre la ocurrencia de cualquier Evento de Incumplimiento, apenas tenga conocimiento de ello, no obstante que dicho Evento de Incumplimiento pueda ser subsanado dentro del período de cura, según los términos y condiciones de los Bonos y del Prospecto Informativo.
x. Expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, de conformidad con lo dispuesto en los Bonos y en el Prospecto Informativo.
xi. Comunicar al Emisor, a los Tenedores Registrados, al Fiduciario, a la SMV y a Latinex, la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.
xii. 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.
xiii. Expedir, a solicitud del respectivo Tenedor Registrado, las certificaciones haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre los Bonos.
xiv. Recibir del Emisor y/o del Fiduciario todas las comunicaciones que éstos deban enviar a los Tenedores Registrados, y viceversa.
xv. 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.
xvi. 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.
xvii. Suministrar cualquier información o explicación requerida por la SMV y organizaciones autorreguladas, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Valores.
xviii. Informar al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a Latinex, 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.
xix. Realizar de manera oportuna todos aquellos actos que sean necesarios con relación a 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 Total.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia actuará siempre en los mejores intereses de los Tenedores Registrados y no podrá tomar ninguna acción en relación con cualquier asunto que no esté expresamente contemplado en los Bonos o el Contrato de Agencia. Queda entendido que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no podrá tomar acciones que sean contrarias a los Bonos o a las leyes de la República de Panamá. Ninguna estipulación de este Contrato podrá o será interpretada para considerar o constituir al Agente de Pago, Registro y Transferencia en fiduciario de los Tenedores Registrados, o imponerle cualesquiera deberes u obligaciones distintos de aquellos para los cuales existen disposiciones expresas en el Contrato de Agencia. En el cumplimiento de sus obligaciones como tal, el Agente de

Pago, Registro y Transferencia no tendrá responsabilidad alguna frente a los Tenedores Registrados o el Emisor, por causa del incumplimiento de cualquiera de éstos de los términos y condiciones de los Bonos.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia no será responsable por la veracidad de la información recibida por parte del Emisor o por ninguna de las declaraciones o garantías dadas por el Emisor en los Bonos, hechas o efectuadas en relación con el mismo o en relación con la debida ejecución, legalidad, validez, efectividad, suficiencia o exigibilidad de los Bonos o el Contrato de Agencia. Ni el Agente de Pago, Registro y Transferencia o sus directores, oficiales, trabajadores o agentes serán responsables de cualquier consecuencia que resulte por acción u omisión y que guarde relación con los Bonos o el Contrato de Agencia, salvo por motivos de culpa grave o dolo. Nada de lo dispuesto en los Bonos o el Contrato de Agencia será o podrá ser interpretado con el fin de imponer al Agente de Pago, Registro y Transferencia cualquier deber u obligaciones distintas de aquellas para las cuales existen disposiciones expresas en los Bonos o el 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 de los Bonos 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 el Contrato de Agencia.

Renuncia y Remoción del Agente de Pago:
El Agente de Pago podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, previo aviso por escrito al Emisor, el cual no podrá ser menor de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha en que la renuncia se hará efectiva, pudiendo el Agente de Pago y el Emisor renunciar al resto del plazo de común acuerdo.

Dentro de este plazo, el Emisor deberá nombrar un nuevo agente de pago, registro y transferencia. En caso que el Emisor nombre un nuevo agente de pago, registro y transferencia dentro de dicho plazo, y el mismo haya aceptado el cargo, se entenderá que la renuncia del agente de pago, registro y transferencia saliente se ha hecho efectiva. En caso que el Emisor no nombre al nuevo agente de pago, registro y transferencia dentro del plazo antes indicado, el Agente de Pago tendrá la opción de nombrarlo por cuenta y a nombre del Emisor, y sin requerir la autorización o aprobación de este último, preferiblemente de entre los bancos que sean Tenedores Registrados, en caso de haber alguno. No obstante lo anterior, la renuncia del Agente de Pago no será efectiva bajo ningún motivo hasta que se haya 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 banco con oficinas en la Ciudad de Panamá y con licencia bancaria general otorgada por la Superintendencia de Bancos.

El Emisor podrá remover de forma inmediata al Agente de Pago al ocurrir cualquiera de los siguientes casos:

a. El Agente de Pago cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o su licencia bancaria general sea cancelada o revocada; o
b. El Agente de Pago sea objeto de resolución expedida por la Superintendencia de Bancos que ordene la toma de su control administrativo, su reorganización o su liquidación forzosa; o
c. El Agente de Pago incurra en dolo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato, o por incumplimiento reiterado de sus obligaciones.

El Emisor también podrá remover al Agente de Pago sin causa justificada, en cualquier momento, dando aviso previo y por escrito de tal decisión al Agente de Pago con al menos sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha fijada para la remoción o terminación de funciones. Dentro de este plazo, el Emisor deberá designar un nuevo agente de pago, registro y transferencia y suscribir un acuerdo de sustitución o nuevo contrato con el nuevo agente de pago, registro y transferencia sustancialmente en los mismos términos y condiciones del Contrato de Agencia, preferiblemente con un banco de reconocido prestigio con oficinas en la ciudad de Panamá y con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos. En caso que el Emisor nombre un nuevo agente de pago, registro y transferencia dentro de dicho plazo, y el mismo haya aceptado el cargo, se entenderá que la remoción del agente de pago, registro y transferencia saliente se ha hecho efectiva. En caso que el Emisor no nombre al nuevo agente de pago, registro y transferencia dentro del plazo antes indicado y así se lo solicite una Mayoría de Tenedores, el Agente de Pago removido tendrá la opción de nombrarlo por cuenta y a nombre del Emisor, y sin requerir la autorización o

aprobación de este último, preferiblemente de entre los bancos que sean Tenedores Registrados, en caso de haber alguno. No obstante lo anterior, la remoción del Agente de Pago no será efectiva bajo ningún motivo hasta que se haya nombrado un nuevo agente de pago, registro y transferencia, y el mismo haya aceptado dicho cargo por escrito.

En caso de renuncia o remoción, el Agente de Pago deberá entregar al Emisor y al nuevo agente de pago, registro y transferencia, toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido 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, previa deducción de los honorarios, gastos y costos debidos y no pagados al Agente de Pago por razón de la prestación de sus servicios de acuerdo a los términos del Contrato de Agencia. Adicionalmente, el Agente de Pago devolverá al Emisor, los honorarios que le hubiesen sido pagados de forma anticipada en proporción al resto del plazo que falte para completar el año.

En todo caso, el agente de pago, registro y transferencia sustituto deberá ser un banco con oficinas en la Ciudad de Panamá y con licencia bancaria general otorgada por la Superintendencia de Bancos.

Ya sea en caso de renuncia o remoción del Agente de Pago, el Emisor deberá notificar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., de tal situación, incluyendo debiendo identificar el nuevo Agente de Pago en reemplazo (de ser el caso), a más tardar dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la renuncia o remoción.

5. Fecha de Vencimiento y Pago de Capital

La Fecha de Vencimiento de los Bonos de las Series Senior y de las Series Subordinadas serán determinados en relación a la Fecha de Liquidación y plazo de cada una de dichas Series y las mismas serán comunicadas a la SMV y a Latinex mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

El Emisor pagará el capital de los Bonos de las Series Senior de acuerdo a un cronograma a ser determinado por el Emisor, el cual será comunicado a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

El Emisor pagará el capital de los Bonos de las Series Subordinadas mediante un solo pago al vencimiento, o en la Fecha de Redención Anticipada siempre que no existan Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie correspondiente.

El Emisor se reserva el derecho de redimir anticipadamente los Bonos de acuerdo a lo establecido en la Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo.

6. Tasa, Cómputo y Pago de Intereses

La Tasa de Interés de los Bonos de las Series Senior y las Series Subordinadas puede ser fija o variable. La Tasa de Interés de las Series Senior y las Series Subordinadas serán fijadas por el Emisor según las condiciones del mercado existentes en la Fecha de Oferta de cada una de dichas Series y las misma será comunicada a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente a SOFR tres (3) meses más un margen aplicable y que podrá estar sujeta a una tasa mínima. En caso de ser una Tasa de Interés variable, la tasa será revisable trimestralmente hasta su vencimiento.

El Agente de Pago calculará los intereses pagaderos en cada Fecha de Pago, aplicando la Tasa de Interés aplicable al Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de dicha Serie, en base a un año de 360 días (días transcurridos / 360), redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

El Emisor pagará intereses sobre el monto del capital adeudado de cada Bono a partir de la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación de dicho Bono (o la primera Fecha de Liquidación de cada Serie con respecto al interés pagadero al concluir el primer Periodo de Interés).

Cada Serie de los Bonos devengará intereses trimestrales pagaderos los días veintiséis (26) de los meses de diciembre, marzo, junio y septiembre, hasta su Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada de los Bonos de dicha Serie, lo que ocurra primero.

Si una Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento cayera en una fecha que no sea un Día Hábil, dicho pago deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin que se corra dicha Fecha de Pago a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente, con la excepción del último pago.

Los intereses devengados por los Bonos serán pagados en cada Fecha de Pago a quienes aparezcan como Tenedores Registrados en la fecha de registro fijada por el Emisor para dicha Fecha de Pago.

El saldo de capital de los Bonos que no sea efectivamente pagado en una Fecha de Pago o una Fecha de Vencimiento continuará devengando intereses a la tasa de interés aplicable hasta su pago.

Los intereses que devenguen los Bonos que no sean efectivamente pagados en la Fecha de Pago correspondiente devengarán a su vez intereses a la tasa de interés aplicable hasta su pago.

Los intereses continuarán acumulándose, aun luego de ocurrir un Evento de Vencimiento Anticipado, sólo en la medida permitida por la ley aplicable.

Los intereses devengados de los Bonos de las Series Subordinadas emitidos y en circulación serán acumulativos y se mantendrán en una cuenta por pagar del Emisor y los mismos no podrán ser pagados a menos que el Emisor se encuentre en cumplimiento de las Condiciones para Pagos Restringidos.

7. Tasa de Sucesión de SOFR Total

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés con Tasa de Interés Variable, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina según instrucciones que reciba de parte de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos, y, en el momento en que se estime conveniente, le notifica al Emisor, con copia al Fiduciario, que ha ocurrido cualquiera de los siguientes eventos:

(i) El administrador de SOFR, el supervisor del administrador de SOFR o una Autoridad Gubernamental o regulatoria que tenga jurisdicción sobre el Emisor haya hecho una declaración pública en la que indique una fecha específica a partir de la cual SOFR dejará de estar disponible, dejará de ser publicada o dejará de ser utilizada para determinar las tasas de interés de facilidades de crédito;

(ii) Ha habido una declaración pública del administrador de SOFR o del supervisor del administrador de SOFR mediante la cual se establece que las cotizaciones de SOFR han dejado o dejarán de proporcionarse de forma permanente o indefinida;

(iii) Ha habido una declaración pública del administrador de SOFR o del supervisor del administrador de SOFR mediante la cual se establece que las cotizaciones de SOFR que están disponibles ya no son representativas;

(iv) Emisiones de títulos valores, o similares, 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 en su uso a SOFR; o

(v) No existen medios adecuados y razonables para la determinación o no se pudiere obtener cotizaciones de la Tasa SOFR para el próximo Periodo de Interés.

Entonces durante el próximo Periodo de Interés que corresponda (el "Período de Interés de Transición"), se seguirá aplicando como tasa de referencia la Tasa SOFR utilizada para el Periodo de Interés inmediatamente anterior y durante dicho Período de Interés de Transición, el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos (ésta última a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia) deberán acordar de buena fe, una tasa de interés base o de referencia que reemplace la Tasa SOFR (la "Tasa de Sucesión de SOFR") y, de ser necesario, un margen de referencia

que compense la diferencia entre la Tasa de Sucesión de SOFR y la Tasa SOFR (el "Margen de Compensación"; y en conjunto con la Tasa de Sucesión de SOFR, la "Tasa de Sucesión de SOFR Total", denominación que aplicará inclusive si no hubiere un Margen de Compensación), así como una variación en la frecuencia para la revisión y determinación de la Tasa de Interés, todo lo cual podrá obtenerse a través del servicio de información financiera de Bloomberg, Reuters o cualquier otra página de información financiera, a elección del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

La Tasa de Sucesión de SOFR Total, 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 de SOFR Total, así como cualquier otro cambio, a la SMV, a Latinex y a Latinclear, mediante la divulgación 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 remitido por correo electrónico a Latinex, o de cualquiera otra forma que sea requerida por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, y empezará a regir a partir del Periodo de Interés inmediatamente siguiente al Período de Interés de Transición.

En caso de que el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos no acuerden oportunamente una Tasa de Sucesión de SOFR Total u otros cambios pertinentes, 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 de SOFR Total, u otros cambios pertinentes, a la SMV, a Latinex y a Latinclear, mediante la divulgación de un comunicado escrito, en formato de documento portable (pdf), publicado a través del SERI y remitido por correo electrónico a Latinex, o de cualquiera otra forma que sea requerida por el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia, una vez haya hecho la comunicación mencionada en el párrafo anterior (y vencido el plazo del Período de Interés de Transición sin haberse logrado un acuerdo respecto de la Tasa de Sucesión de SOFR Total) podrá además, conforme a instrucciones que reciba de una Mayoría de Tenedores Registrados proceder a emitir una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos y entonces los Bonos se considerarán de plazo vencido. No obstante lo anterior, El Agente de Pago (siguiendo las instrucciones de una Mayoría de Tenedores Registrados) podrá acordar una extensión del Período de Interés de Transición para lograr un acuerdo con El Emisor sobre la Tasa de Sucesión SOFR Total.

Lo dispuesto en esta sección es únicamente para los efectos del establecimiento, uso y aplicación de la Tasa de Sucesión de SOFR Total. Por lo tanto, los demás términos y condiciones contenidos en este Prospecto Informativo en relación con los intereses, incluyendo (sin implicar limitación alguna) la tasa mínima (de haberla), el porcentaje o diferencial a cobrar sobre la Tasa SOFR o sobre la Tasa de Sucesión de SOFR Total, la periodicidad de pago de intereses, la tasa de mora, etcétera, continuarán aplicando, inclusive respecto de la Tasa de Sucesión de SOFR Total.

Para efectos de claridad, se deja constancia de que el establecimiento, uso y aplicación de la Tasa de Sucesión de SOFR Total de conformidad con el proceso establecido en la presente sección, constituye el desarrollo de un convenio y estipulaciones previamente pactadas en los términos establecidos en la presente sección y acordados y aceptados por todos los Tenedores Registrados y el Emisor, por lo que ello 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.

Este procedimiento será aplicable, mutatis mutandis, a cualquier situación o evento en el cual similarmente ocurra que la Tasa de Sucesión SOFR sea descontinuada o no esté disponible, conforme a los supuestos descritos en los literales (i) al (v) de esta Sección III.A.7 del Prospecto Informativo.

8. Disposiciones Generales sobre Pagos

Toda suma pagadera por el Emisor a los Tenedores Registrados de un Bono Individual en una Fecha de Pago de conformidad con los Bonos será pagada a la persona que sea el Tenedor Registrado según el Registro en la fecha de determinación fijada por el Emisor en relación con el pago que se hará en dicha Fecha de Pago.

Toda suma pagadera por el Emisor al Tenedor Registrado de un Bono será pagada por el Agente de Pago, en nombre del Emisor, en las oficinas del Agente de Pago designadas para dicho propósito, a opción del Tenedor Registrado, (i) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado, o (ii) en el caso que el Tenedor Registrado sea una

central de custodia, el pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central; o (iii) mediante crédito a una cuenta del Tenedor Registrado con el Agente de Pago; o (iv) mediante transferencia electrónica a favor del Tenedor Registrados. Los costos y gastos relacionados con el pago por medio de transferencia electrónica serán sufragados por el Tenedor Registrado. Los cheques que se emitan a favor del Tenedor Registrado se entregarán en persona en las oficinas del Agente de Pago y se requerirá la firma de una persona debidamente autorizada para su retiro.

Toda suma pagadera por el Emisor al Tenedor Registrado de un Bono Global será pagada por el Agente de Pago a nombre del Emisor, poniendo a disposición de la Central de Valores fondos suficientes para hacer dicho pago de conformidad con las reglas y procedimientos de dicha Central de Valores. En el caso de Bonos Globales, Latinclear se compromete a acreditar dichos pagos de capital e intereses a las cuentas de los correspondientes Participantes, una vez que reciba los fondos del Agente de Pago. El Tenedor Registrado de un Bono Global será el único con derecho a recibir pagos de intereses con respecto a dicho Bono Global. 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 por el Banco 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 a cualquier pago adeudado bajo dicho Bono Global.

No es necesario entregar el Bono para recibir un pago con relación al mismo, salvo en el caso de pagos de principal por razón de la redención total o parcial del Bono.

Todos los pagos que haga el Emisor en relación con los Bonos serán hechos en Dólares.

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Bonos, ya sean de capital, intereses, montos adicionales, gastos o cualquier otro tipo, serán pagadas en su totalidad, libres y sin deducciones, salvo por impuestos según se contempla en este Prospecto Informativo.

El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida, su dirección postal y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones. El Agente de Pago no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de quince (15) Días Hábiles antes de cualquier Fecha de Pago, Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada (de haberla). En ausencia de notificación al respecto, la forma de pago será mediante cheque a favor del Tenedor Registrado.

En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante cheque, el Agente de Pago no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a emitir dicho cheque a la persona autorizada por el Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de capital o intereses ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha en que la persona autorizada para retirar el cheque firme el registro de entrega de pagos del Agente de Pago. Se entiende que en caso que el Tenedor Registrado no retire los cheques correspondientes, no se entenderá como un incumplimiento del Agente de Pago o el Emisor al tenor de lo antes expuesto. En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago y cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado. El pago a Latinclear como Tenedor Registrado se hará conforme al reglamento interno de Latinclear.

Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica a su cuenta de Banco, el Agente de Pago no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de las trasferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo a 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.

9. Intereses Moratorios; Sumas no Cobradas

(a) Intereses Moratorios

Con respecto a los Bonos de las Series Senior, si el Emisor no realiza el pago del capital, intereses, prima de redención, o cualquier otro pago en la fecha que corresponda conforme a los Bonos, el Emisor pagará al Tenedor Registrado de dicho Bono, además de la tasa de interés correspondiente, intereses moratorios sobre las sumas que hubiere dejado de pagar a una tasa de dos por ciento (2%), desde la fecha en que dicha suma de capital, interés, o cualquier otra sea exigible y pagadera hasta la fecha en que dicha suma de capital, interés, u otra, sea efectivamente pagada en su totalidad. Los intereses moratorios que no hayan sido pagados, serán sumados a la cantidad vencida al final de cada Período de Interés que aplique para que, a su vez, devenguen intereses moratorios pero continuarán siendo exigibles a requerimiento de cualquier Tenedor Registrado.

Los Bonos de las Series Subordinadas emitidos y en circulación no devengarán intereses moratorios.

(b) Sumas no Cobradas

Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor según los términos y condiciones de los Bonos que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado, o que sean debidamente retenidas por el Emisor, de conformidad con los términos y condiciones de este Prospecto y los Bonos, la ley u orden judicial o de autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

10. Retención por Impuestos

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los Bonos, todos los Impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

11. Redención Anticipada

Para cada una de las Series, el Emisor podrá establecer si los Bonos de la Serie correspondiente podrán ser objeto de redención anticipada o no (el "Derecho de Redención Anticipada") y si el Emisor pagará una penalidad por ejercer dicho Derecho de Redención Anticipada (una "Penalidad por Redención") o no. En caso de que el Emisor determine que los Bonos de una Serie pueden ser objeto de redención anticipada, el Emisor podrá realizar redenciones anticipadas, parciales o totales, a opción del Emisor, según se establezca en el suplemento al Prospecto Informativo de la Serie respectiva. La existencia de Derecho de Redención Anticipada, la Penalidad por Redención y la fecha o plazo a partir del cual el Emisor podrá ejercer su Derecho de Redención Anticipada para una Serie de Bonos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La fecha en la cual el Emisor realice una redención, parcial o total, de los Bonos de una Serie deberá ser una Fecha de Pago (cada una, una "Fecha de Redención Anticipada").

Adicionalmente, no se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos de Series Subordinados mientras existan Bonos de Series Senior emitidos y en circulación.

En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor a Un Millón de Dólares (US$1,000,000.00). Dicho pago se hará prorrata a todos los Tenedores de dicha Serie.

En caso de que el Emisor decida redimir en forma anticipada, parcial o total, cualesquiera de las Series, el Emisor se lo comunicará al Agente de Pago, a los Tenedores, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a Latinex, con no menos de diez (10) ni más de treinta (30) días calendarios de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante (i) un aviso de redención publicado en dos (2) diarios de circulación nacional en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos o (ii) correo electrónico a la dirección de los Tenedores Registrados que aparezca en el registro del Agente de Pago, con indicación de la Serie de Bonos a ser redimidos, el monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto. La porción redimida del saldo de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

Los avisos de redención serán dados por el Emisor a los Tenedores Registrados bajo una o varias de las modalidades

establecidas en este Prospecto Informativo. Todo aviso de redención será irrevocable. El hecho de que no se dé aviso de redención a un determinado Tenedor Registrado no afectará la suficiencia de los avisos debidamente dados a otros Tenedores Registrados.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales anticipadas, al 100% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie Senior a ser redimida, en cualquier Fecha de Pago y por cualquier monto, en los siguientes casos (i) con fondos provenientes de la venta de los Bienes Gravados que puedan ser liberados o reemplazados conforme a los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, y (ii) con fondos recibidos en concepto de indemnizaciones de pólizas de seguros, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía. Dicha redención parcial se deberá anunciar al público inversionista con al menos treinta (30) días calendarios de anticipación.

12. Prelación de los Bonos

Los Bonos de las Series Senior de esta Emisión constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor.

Los Bonos de las Series Subordinadas de esta Emisión constituirán una obligación subordinada del Emisor.

13. Subordinación de las Series Subordinadas

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior, los Bonos de las Series Subordinadas estarán subordinados en sus pagos a capital e intereses de la presente Emisión y a todos los endeudamientos financieros permitidos existentes y futuros del Emisor. Los intereses devengados de los Bonos de las Series Subordinadas emitidas y en circulación serán acumulativos y se mantendrán en cuenta por pagar del Emisor y los mismos no podrán ser pagados a menos que el Emisor se encuentre en cumplimiento de las Condiciones para Pagos Restringidos.

14. Compromisos del Emisor

(a) Obligaciones de Hacer

Salvo que Tenedores Registrados de Series Senior (o, si no hay Bonos de Series Senior emitidos y en circulación, Tenedores Registrados de las Series Subordinadas) autorice expresamente y por escrito lo contrario y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos estén debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a hacer lo siguiente (las "Obligaciones de Hacer"):

1. Cumplir con todas las leyes y decretos vigentes en la República de Panamá (incluyendo, pero sin limitar, la Ley de Valores, los Acuerdos debidamente adoptados por la SMV), que le sean aplicables en el curso normal de negocios.
2. Cumplir con el Reglamento Interno de Latinex.
3. Suministrar al Agente de Pago, Registro y Transferencia, a la Superintendencia del Mercado de Valores, y a Latinex a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI), los Formularios e Informes de Actualización Anuales y Trimestrales, según corresponda, conforme a lo siguiente:
   (i) Informe de actualización anual (IN-A) acompañado de los Estados financieros anuales, 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 no auditados, 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 (o dentro de cualquier otro plazo que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante acuerdo reglamentario, resolución, circular o cualquier otra norma o disposición).

(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 (o dentro de cualquier otro plazo que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante acuerdo reglamentario, resolución, circular o cualquier otra norma o disposición).

(vi) Reporte F4- Resumen Financiero, trimestralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre a ser reportado (o dentro de cualquier otro plazo que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante acuerdo reglamentario, resolución, circular o cualquier otra norma o disposición).

(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 (o dentro de cualquier otro plazo que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante acuerdo reglamentario, resolución, circular o cualquier otra norma o disposición).

(viii) Reporte F8 – Rotación de Auditores Externos del Emisor, anualmente treinta (30) días anteriores al inicio de las labores de auditoría anual (o dentro de cualquier otro plazo que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante acuerdo reglamentario, resolución, circular o cualquier otra norma o disposición) 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 (o dentro de cualquier otro plazo que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante acuerdo reglamentario, resolución, circular o cualquier otra norma o disposición).

4. Notificar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y a Latinex, 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, tan pronto tenga conocimiento del hecho.
5. Permitir acceso al Agente de Pago, Registro y Transferencia a los libros de contabilidad del Emisor y del Fideicomitente Garante.
6. Suministrar al Agente de Pago cualquier información financiera, razonable y acostumbrada, que solicite.
7. Mantener al día sus obligaciones frente a terceros que sean por un valor igual o mayor a Cien Mil Dólares (US$100,000.00) y causar que el Fideicomitente Garante mantenga al día sus obligaciones frente a terceros.
8. Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables.
9. Mantener vigentes todos los permisos y compromisos gubernamentales necesarios para llevar a cabo sus operaciones.
10. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este Prospecto, los Bonos, el Fideicomiso de Garantía y demás Documentos de la Emisión.
11. Presentar avalúo cada tres (3) años de los bienes otorgados en garantía bajo la presente Emisión, realizado por un avaluador aceptable al Agente Fiduciario.
12. Cumplir con las disposiciones: (i) de la Ley de Valores, (ii) de los Acuerdos debidamente adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores, y (iii) demás leyes y decretos vigentes que incidan directa o incidentalmente en el curso normal de su negocio.
13. Usar los fondos obtenidos de la emisión de los Bonos exclusivamente para el uso acordado de acuerdo a este Prospecto Informativo.
14. Presentar trimestralmente al Agente una certificación de uno de los directores del Emisor que certifique si el Emisor está cumpliendo con las Obligaciones Financieras, incluyendo los cálculos realizados para verificar dichas condiciones; y si, al mejor de su conocimiento, que no ha ocurrido alguno de los Eventos de Vencimiento Anticipado.
15. Mantener o causar que el Fideicomitente Garante mantenga los Bienes Gravados en buenas condiciones de servicio para que no decaigan sus valores.
16. Mantener y/o causar que el Fideicomitente Garante mantenga las mejoras de los Bienes Gravados debidamente asegurados con pólizas de incendio aceptables y cedidas al Fiduciario, por al menos el 80 % del valor de las mejoras existentes sobre dicha propiedad.
17. Realizar transacciones con compañías afiliadas y compañías relacionadas en términos de mercado, justos y razonables.
18. Cumplir y mantener la Cobertura de Garantía y la Cobertura de Servicio de Deuda de acuerdo a los términos y condiciones de los Documentos de la Emisión.
19. Realizar las notificaciones de cesión de los Derechos Cedibles y Contratos Cedibles correspondientes a las Plaza(s) Comercial(es) y/o Local(es) Comercial(es) que deban ser traspasadas a título fiduciario para cumplir

con la Cobertura de Garantía respecto de cada emisión de Series Senior que sea emitida, a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la Fecha de Emisión Respectiva de cada Serie Senior, de acuerdo a lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía.

20. Traspasar a favor del Fideicomiso de Garantía los Bienes Inmuebles que sean necesarios para cumplir con la Cobertura de Garantía respecto de cada emisión de Series Senior, a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la Fecha de Emisión Respectiva de cada Serie Senior, de acuerdo a lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía.
21. Realizar la enmienda y cesión de los Contratos de Arrendamiento de la(s) Plaza(s) Comercial(es) y/o Local(es) Comercial(es) que constituyan Contratos Cedidos, a más tardar dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se haya perfeccionado el traspaso del Bien Inmueble respectivo a favor del Fideicomiso de Garantía, de acuerdo a lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía.
22. Depositar las sumas que sean requeridas en la Cuenta de Reserva para cumplir con el Balance Requerido, a más tardar dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Respectiva de cada Serie Senior, de acuerdo a lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía.
23. Presentar al Fiduciario, a más tardar dentro de los quince (15) días calendarios previo al cierre de cada año fiscal, el Presupuesto de Operación, conforme a lo establecido en el Fideicomiso de Garantía.

(b) Obligaciones de No Hacer

Salvo que Tenedores Registrados de las Series Senior (o, si no hay Bonos de Series Senior emitidos y en circulación, 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 Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos estén debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a no hacer lo siguiente (las "Obligaciones de No Hacer"):

1. Fusionarse, consolidarse, escindirse, modificar su objeto social o disolverse; o permitir que el Fideicomitente Garante se fusione, consolide, escinda, modifique su objeto social o se disuelva.
2. Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de sus activos y permitir que el Fideicomitente Garante venda, enajene, hipoteque, traspase, grave o de otra forma disponga de los Bienes Gravados.
3. Permitir que el Fideicomitente Garante realice transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijo (en inglés, "*sale and leaseback transactions*") sobre los Bienes Gravados.
4. Modificar directa o indirectamente, la composición accionaria del Emisor de forma que resulte en un Cambio de Control; o permitir que se modifique directa o indirectamente la composición accionaria del Fideicomitente Garante de forma que resulte en un Cambio de Control.
5. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios, o permitir que se modifique la naturaleza o el giro usual de los negocios del Fideicomitente Garante.
6. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad de la empresa, o permitir que se realicen cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad del Fideicomitente Garante.
7. Terminar su existencia jurídica, ni a cesar en sus operaciones comerciales, o permitir que termine la existencia jurídica o cesen operaciones comerciales del Fideicomitente Garante;
8. Permitir que el Fideicomitente Garante otorgue los Bienes Gravados (en inglés, "*negative pledge*") de obligaciones distintas a los Bonos de las Series Senior, lo cual incluye garantizar o ceder futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas.
9. Otorgar préstamos o permitir retiros o adelantos o tener cuentas por cobrar de sus accionistas, directores, afiliadas, o terceros que no resulten del curso normal del negocio.
10. Reducir su capital social autorizado o permitir que se reduzca el capital social autorizado del Fideicomitente Garante.
11. Adquirir endeudamiento adicional o permitir que el Fideicomitente Garante adquiera endeudamientos adicionales a los existentes a la fecha de esta Emisión.
12. No hacer Pagos Restringidos salvo que esté en cumplimiento de las Condiciones para Pagos Restringidos.

(c) Obligaciones Financieras

Durante la vigencia de la Emisión, el Emisor se obliga a mantener las siguientes condiciones financieras, a saber:

1. En todo momento, mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de uno punto veinte veces

(1.20x). En caso de que el Emisor no cumpla con la cobertura deberá realizar lo siguiente a) ceder contratos de arrendamientos por parte de Afiliadas hasta cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda mínima o; b) consignar en la Cuenta de Reserva el diferencial de flujos para poder cumplir con el requerimiento mínima, estos fondos se les serán devueltos al Emisor el trimestre siguiente del cumplimiento de la Cobertura de Servicio de Deuda histórica, conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía.

2. Realizar el pago de dividendos, CAPEX, pagos de intereses de Bonos Subordinados emitidos en circulación, pagos de deuda relacionada o cualquier otro uso de fondos que el Emisor requiera ("Pagos Restringidos"), siempre y cuando el Emisor lo solicite y se cumplan las siguientes condiciones (las "Condiciones para Pagos Restringidos"): (a) que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los Bonos, (b) mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda para Pagos Restringidos mínima de uno punto cincuenta veces (1.50x), y (c) sólo se podrá realizar Pagos Restringidos hasta una vez por trimestre.

15. Declaraciones y Garantías

El Emisor declara lo siguiente:

1. Cada uno del Emisor y el Fideicomitente Garante es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para suscribir toda la documentación que se requiera en relación con el registro y colocación de los Bonos.
2. Toda la documentación requerida en relación con la Emisión, registro y colocación de los Bonos ha sido debidamente autorizada por el Emisor y constituye una obligación legal, válida y exigible al Emisor.
3. La documentación relacionada a la Emisión, registro y colocación de los Bonos no viola o contradice ninguna ley o regulación de la República de Panamá y no infringe, viola o contradice el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes o ningún contrato del cual el Emisor y/o el Fideicomitente Garante es parte.
4. Toda la documentación e información suministrada por el Emisor al Agente de Pago es cierta y verdadera y no se han realizado declaraciones falsas sobre hechos de importancia relacionados al Emisor ni suministrado información falsa relacionada a la situación financiera del Emisor.
5. No existe litigio o procedimiento arbitral pendiente contra el Emisor, el Fideicomitente Garante, o contra cualquiera de sus activos, o causa para suponer que se pueda instaurar en su contra o en contra, demanda alguna que pudiera tener un resultado adverso, que afecte o pueda afectar la condición financiera del Emisor y/o del Fideicomitente Garante.
6. Cada uno del Emisor y el Fideicomitente Garante se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.
7. Los estados financieros auditados del Emisor fueron preparados por auditores externos de reconocimiento internacional y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, consistentemente aplicadas, y presentan junto con sus notas complementarias una visión correcta de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Emisor durante los periodos que cubren, y no existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.
8. No ha ocurrido ninguno de los Eventos de Vencimiento Anticipado, y ni el Emisor ni el Fideicomitente Garante ni se encuentran en mora con respecto a acuerdo o contrato alguno del cual sea parte o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su posición financiera.
9. Cada uno del Emisor y el Fideicomitente Garante se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional y al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales. No existen controversias fiscales o auditados, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que de ser resueltos desfavorablemente pudiesen afectar materialmente su posición financiera.
10. No existe un cambio material adverso que pueda afectar al Emisor y/o al Fideicomitente Garante, ya sea en (i) el negocio, (ii) en la condición financiera, (iii) en los resultados de operaciones, o (iv) en las perspectivas futuras de negocio.

16. Eventos de Vencimiento Anticipado y Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Senior

(a) Eventos de Vencimiento Anticipado de Bonos Senior

Los siguientes constituirán eventos de vencimiento bajo los Bonos Senior (cada uno, un "Evento de Vencimiento

Anticipado"):

1. Si, en relación con cualquier Serie de Bonos Senior, el Emisor incumple su obligación de pagar capital y/o intereses vencidos y exigibles a cualquiera de los Tenedores Registrados de cualesquiera Series Senior, en cualquier Fecha de Pago, o de pagar el capital e intereses vencidos y exigibles en la Fecha de Vencimiento. El Emisor contará con un plazo de subsanación de tres (3) días calendario contados desde la ocurrencia del incumplimiento para subsanar el mismo.
2. La decisión final en un proceso judicial, administrativo o arbitral contra el Emisor y/o el Fideicomitente Garante o el incumplimiento del Emisor y/o el Fideicomitente Garante en el pago de una sentencia o decisión final ya sea judicial, administrativa, fiscal o arbitral en su contra por un monto igual o superior a Un Millón de Dólares (US$1,000,000.00) que cause un Efecto Material Adverso.
3. Si se solicita la reorganización o liquidación del Emisor y/o el Fideicomitente Garante.
4. Si el Emisor incumpliere la Cobertura de Garantía o la Cobertura de Servicio de Deuda y el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a su notificación.
5. Si el Emisor y/o el Fideicomitente Garante incumpliere las Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer y/ u Obligaciones Financieras descritas en el presente documento y el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los Treinta (30) días calendarios siguientes a su notificación, salvo para aquellas obligaciones para las cuales se establezca otro plazo distinto en cualesquiera Documentos de la Emisión.
6. Si se produce algún evento cuyo efecto sea acelerar o permitir el aceleramiento del pago de deudas a cargo del Emisor y/o el Fideicomitente Garante que conjuntamente sumen más de Un Millón de Dólares (US$1,000,000.00) y el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios siguientes a su notificación.
7. Si cualquiera de las Declaraciones del Emisor resultase falsa o inexacta en algún aspecto de importancia, y en caso de que dicha falsedad o inexactitud pueda ser subsanada, el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios siguientes a su notificación.
8. Si se nacionaliza, expropia o confiscan las propiedades o las acciones del Emisor o alguno de los Bienes Gravados y el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios siguientes a su notificación.
9. Si se decretan secuestros o embargos o cualquier otra medida cautelar o de ejecución por un monto mayor a Un Millón de Dólares (US$1,000,000.00) contra alguno de los Bienes Gravados, salvo que el Emisor libere o se constituya caución para liberar dicho bien dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios siguientes a la fecha en que el mismo entre en efecto, o si éstas son remplazadas por nuevos bienes o propiedades de manera que se mantenga la Cobertura de Garantía.
10. El incumplimiento por parte del Emisor y/o el Fideicomitente Garante de cualesquiera de sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso de Garantía, siempre y cuando el Emisor y/o el Fideicomitente Garante no haya corregido dicho incumplimiento dentro del plazo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se produjo tal incumplimiento, sin necesidad u obligación de parte del Fiduciario de notificar al Emisor y/o al Fideicomitente Garante sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate, salvo para aquellas obligaciones para las cuales se establezca otro plazo de subsanación en el Fideicomiso de Garantía.
11. Si alguno de los gravámenes y garantías constituidos para garantizar las Series Senior de la presente Emisión es terminado o de otro modo deja de tener pleno vigor y efecto y el Emisor no reemplaza o sustituye dicha garantía de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía.
12. Si alguna autoridad facultada revoca alguna licencia, permiso o concesión que sea necesaria para el desarrollo de las operaciones del Emisor y/o el Fideicomitente Garante.
13. Si se produce algún cambio sustancial en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor derivado de un hecho, evento o circunstancia sobre el cual el Agente de Pago o Agente Fiduciario no tuviera conocimiento en la Fecha de Oferta de los Bonos y que lo llevase a concluir que el Emisor no podrá afrontar sus obligaciones bajo la Emisión.
14. Si el Emisor y/o el Fideicomitente Garante omite o incurre en mora en el pago de impuestos, tasas o tributos que recaiga sobre ellos o sus negocios y que cause un Efecto Material Adverso.
15. Si el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos no acuerdan una Tasa de Sucesión de SOFR Total, así como una variación en la frecuencia para la revisión y determinación de la tasa de interés (de ser aplicable), y otros cambios pertinentes, dentro del periodo establecido en la Sección III.A.7 del Prospecto Informativo.
16. Si el Emisor incumple 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 Total.
17. Si el Emisor, el Fideicomitente Garante y/o cualquiera de sus Afiliadas, sus, directores, dignatarios,

accionistas o cualquier persona representativa con mando y poder de decisión del Emisor: i) fueren vinculadas de manera directa a la comisión de una acción delictiva por parte de las autoridades nacionales o internacionales competentes a cualquier tipo de investigación o proceso por delitos relacionados con drogas, tales como pero sin limitarse a tráfico de drogas, narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos vinculados con actividades terroristas u otros delitos ligados con dichas actividades, de conformidad con la Ley Aplicable; ii) fueren incluidas en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC- emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas, Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (*List of Specially Designated Nationals and Blocked Persons*, "Lista SDN"), la Lista Consolidada de Sanciones de las Naciones Unidas, y/o cualquier lista asociada a personas involucradas en el lavado de activos, la financiación del terrorismo, la corrupción, o materias similares de la Organización de las Naciones Unidas y cualquier otra lista de reconocimiento general que a tales efectos utilice el Acreedor o que sustituya a cualquiera de las anteriores; (iii) Figuren en requerimientos de entidades de control, noticias, tanto a nivel nacional como internacional, por la presunta comisión de delitos vinculados con el lavado de activos y financiación del terrorismo; (iv) Sea condenada en fallo firme por cualquier Autoridad Gubernamental en cualquier tipo de proceso judicial derivado de la comisión de alguno de los anteriores delitos;

18. Si cualquiera de los accionistas del Emisor, el Fideicomitente Garante, o sus Directores, Dignatarios o Representantes Legales llegare(n) a ser vinculados a cualquier investigación por parte de las autoridades nacionales o internacionales competentes, o se comprueba mediante fallo judicial que han incurrido en algunas de las conductas tipificadas como delitos de Blanqueo de Capitales en el Código Penal. Igualmente, se considerará un Evento de Vencimiento Anticipado si cualquiera de los arriba mencionados sea incluido por las autoridades nacionales o extranjeras en la lista de la OFAC o similares.

(b) Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Senior

En caso de que uno o más Eventos de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del plazo ya estipulado, o treinta (30) días calendarios después de haber ocurrido dicho incumplimiento para aquellos Eventos de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, cuando una Mayoría de los Tenedores Registrados le soliciten, podrá, en nombre y representación de los Tenedores Registrados, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, solicitarle al Agente Fiduciario que (A) expida una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos la cual deberá ser notificada por escrito al Emisor, al Fideicomitente Garante, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a Latinex y a los Tenedores Registrados, y en cuya fecha de expedición y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido y (B) que exija al Emisor que aporte al Fideicomiso de Garantía el monto indicado en la Declaración de Vencimiento Anticipado que sea necesario para cubrir el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior y los intereses devengados por los mismos, moratorios y ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor. No obstante lo anterior, los Eventos de Incumplimiento listados en los párrafos 3, 13, 15, 16, 17 y 18 de la Sección III.A.16(a) anterior, 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 Tenedores Registrados) podrá emitir la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos.

Los Tenedores de Bonos Subordinados aceptan que los Bonos Subordinados constituirán obligaciones subordinadas del Emisor, por lo que aceptan que, mientras existan Bonos Serie 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 las Partes Garantizadas, en relación con los Bonos Serie Senior. Adicionalmente, se obligan a no solicitar la reorganización, concurso de acreedores, liquidación o la instauración de cualquier proceso similar contra el Emisor.

17. Modificaciones 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 Superintendencia del Mercado de Valores. 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 requerirá la aprobación de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo de 51% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en ese momento (la "Mayoría de los Tenedores Registrados"), excepto aquellos relacionados con la Tasa de Interés, plazo, pago a capital, redención anticipada, garantías y/o Cobertura de Garantía, que requerirán la aprobación de aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados"). Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de la presente Emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003 mediante el cual la SMV establece el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la SMV.

Adicionalmente, en el caso de que el Emisor pretenda modificar los términos y condiciones de dos o más Series en circulación, se deberá presentar ante la Superintendencia del Mercado de Valores las aceptaciones necesarias de los Tenedores de los valores de cada una de las Series que se pretenda modificar, por separado, cumpliendo con los porcentajes previstos anteriormente.

18. Título; Transferencia y Canje del Bono

(a) Título; Tenedor Registrado

Salvo que medie orden judicial al respecto, el Agente de Pago podrá, sin responsabilidad alguna, reconocer al Tenedor Registrado de un Bono como el único y legítimo propietario, dueño, tenedor y titular de dicho Bono para los propósitos de efectuar pagos del mismo, recibir instrucciones y para cualesquiera otros propósitos, ya sea que dicho Bono esté o no vencido; pudiendo el Agente de Pago hacer caso omiso a cualquier aviso o comunicación en contrario que haya recibido o del que tenga conocimiento ya sea del Emisor o de cualquier otra persona. En caso de que dos o más personas estén inscritas en el Registro como los Tenedores Registrados de un Bono, el Agente de Pago observarán las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y" en el Registro se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada; si se utiliza la expresión "o" se entenderá que el Bono es una acreencia solidaria; 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 de los Tenedores Registrados se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada. El Agente de Pago no incurrirán en responsabilidad alguna por motivo de cualquier acción que éste tome (u omita tomar, incluyendo, en este caso la retención de pago) en base a un Bono, instrucción, orden, notificación, certificación, declaración u otro documento que el Agente de Pago razonablemente creyese ser (o de no ser en caso de omisiones) auténtico, y válido y estar (o no estar en caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.

(b) Transferencia del Bono

La transferencia de un Bono sólo se llevará a cabo y será válida contra el Emisor mediante anotación en el Registro. Cuando cualquiera de los Bonos sea presentado al Agente de Pago para el registro de su transferencia, específicamente en el caso de Bonos Globales o Macrotítulos que hayan sido convertidos en Bonos Individuales, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Agencia, el Emisor entregará al Agente de Pago, el nuevo certificado que éste emitirá a favor del cesionario. Para ser transferidos, los Bonos deberán ser debidamente endosados por el Tenedor Registrado a favor del cesionario y entregados al Agente de Pago, quien cancelará dicho Bono, expedirá y entregará un nuevo Bono al endosatario del Bono transferido y anotará dicha transferencia en el Registro de Tenedores. El nuevo Bono así emitido será una obligación válida y exigible del Emisor, y gozará de los mismos derecho y privilegios que tenía el Bono transferido. Todo Bono presentado al Agente de Pago para registro de su transferencia deberá ser debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial en forma satisfactoria al Agente de Pago y, a solicitud del Agente de Pago o el Emisor, autenticada la firma ante Notario Público. El Agente de Pago no tendrá la obligación de anotar el traspaso en el Registro y podrá retener el pago de capital o intereses de un Bono que razonablemente creyese no se genuino y auténtico o sobre el cual existe algún reclamo, disputa, litigio u orden judicial con relación a su tenencia, propiedad, disposición, secuestro, embargo, validez, legitimidad o transferencia. La anotación hecha por el Agente de Pago en el Registro completará el proceso de transferencia del Bono. El Agente de Pago no anotará transferencias de Bonos en el Registro dentro de los quince (15) Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Fecha de Pago de Intereses, Fecha de Pago de Capital, Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada (de haberla).

En el caso de los derechos bursátiles que se deriven de los Bonos Globales o Macrotítulos, las transferencias se realizarán mediante anotaciones en cuenta en atención a los procedimientos establecidos por Latinclear.

(c) Canje por Bonos de Diferente Denominación

Los Tenedores Registrados podrán solicitar al Agente de Pago el canje de un Bono por otros Bonos de menor denominación o de varios Bonos por otro Bono de mayor denominación. 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.

19. Mutilación o Destrucción, Pérdida o Hurto de un Bono

En caso de deterioro o mutilación de un Bono, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Emisor la expedición de un nuevo Bono. 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, acompañada de 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 robo, hurto, destrucción, mutilación, pérdida o apropiación indebida, así como cualquiera otra documentación e información que soliciten el Emisor y el Agente de Pago. Una vez reciban la documentación anterior, el Emisor podrá autorizar al Agente de Pago por escrito 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 anulación y reposición de títulos, sin perjuicio de exigir las fianzas y garantías del caso. Cualesquiera costos y cargos relacionados con la reposición judicial o extrajudicial de un Bono correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

20. Prescripción

Los derechos de los Tenedores Registrados de los Bonos prescribirán de conformidad con lo previsto en la ley. Todo reclamo de pago contra el Emisor respecto de los Bonos prescribirá a los tres (3) años de la fecha de su vencimiento.

21. Restricciones de la Emisión

La Emisión no estará limitada en cuanto a número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia o derechos preferentes que puedan menoscabar su liquidez.

22. Dineros No Reclamos

En caso de Bonos Individuales, las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor bajo los Bonos que no sean debidamente cobradas por sus Tenedores Registrados, o que no puedan ser entregadas a este por el Agente de Pago, de conformidad con los términos y condiciones de este Prospecto Informativo y los Bonos, o a consecuencia de haberse dictado una orden de parte de alguna autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad a su Fecha de Pago de Intereses, Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada (de haberla).

En caso de 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 y que no sea cobrada o reclamada por el respectivo Tenedor Registrado de los Bonos luego de transcurrido un período de ciento ochenta (180) días calendario después de la Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada (de haberla), será devuelta por el Agente de Pago al Emisor en dicha fecha, y cualquier requerimiento de pago de estos montos por parte del Tenedor Registrado con posterioridad a dicha fecha, deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago responsabilidad ulterior alguna por la falta de cobro en tiempo oportuno por parte del Tenedor Registrado. El derecho de cada Tenedor Registrado de cobrar las sumas no reclamadas prescribirá de conformidad con las leyes de la República de Panamá.

23. Notificaciones

(a) Notificaciones al Emisor, al Agente de Pago, al Agente Fiduciario

al Emisor:

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

LION HILL CAPITAL 2, S.A.
Evolution Tower, Piso 39
Calle Aquilino de la Guardia y Calle 50
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Atención: José de la Guardia
Email: jdelaguardia@memcapitalinc.com
Teléfono: 209-6073

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 de Pago, a la dirección que se detalla a continuación:

BANISTMO, S.A.
Casa Matriz, Edificio Torre Banistmo,
Calle 50, Piso 9
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Atención: Zelideth Choy Atencio / Dayra Santana,
Agente de Pago, Registro y Transferencia
Email: dayra.y.santana@banistmo.com
Teléfono: 321-7299

Al Agente Fiduciario

Toda notificación o comunicación a cualquiera del Agente Fiduciario deberá ser dada por escrito y entregada en la forma en que se detalla en su respectivo Contrato de Fideicomiso de Garantía, a la dirección que se detalla a continuación, según corresponda:

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION, S.A.
Casa Matriz, Edificio Torre Banistmo,
Calle 50, Piso 9
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Atención: Zelideth Choy Atencio / Dayra Santana,
Agente de Pago, Registro y Transferencia
Email: zelideth.c.choy@banistmo.com /
dayra.y.santana@banistmo.com
Teléfono: 321-7299

Si la comunicación se entrega personalmente, se entenderá recibida desde la fecha en que conste el acuse de recibo correspondiente, si se envía por correo dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se deposite en las oficinas de correo, si se envía por correo electrónico de no recibirse un mensaje generado automáticamente de que dicho correo electrónico no ha sido enviado.

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 III.A.23(a) de este Prospecto Informativo. El Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrán variar sus direcciones mediante notificación a la Bolsa

Latinoamericana de Valores, S.A. y a la Superintendencia del Mercado de Valores.

(b) Notificaciones a los Tenedores Registrados

Toda notificación o comunicación del Emisor o del Agente de Pago, Registro y Transferencia a los Tenedores Registrados deberá hacerse, a opción del Emisor o del Agente de Pago, Registro y Transferencia, mediante envío por correo electrónico, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro o mediante publicación en dos diarios locales de amplia circulación, una vez en cada diario, en dos (2) Días Hábiles distintos y consecutivos. La notificación o comunicación se considerará debida y efectivamente dada en el primer caso en la fecha en que sea confirmada electrónicamente como enviada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso.

Todas las notificaciones que envíen el Custodio o la Central de Valores a los Participantes, para que estos a su vez remitan al Tenedor Registrado de un Bono, serán enviadas de conformidad con las reglas y procedimientos de dicho Custodio o Central de Valores; y en ausencia de dichas reglas o procedimientos, de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior.

24. Ley Aplicable

Los Bonos se regirán y sus términos y condiciones serán interpretados de conformidad con las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la SMV relativos a esta materia.

B. Plan de Distribución de los Bonos

1. Suscriptor y Agentes de Venta

El Emisor ha designado a Valores Banistmo S.A., con oficinas principales ubicadas en Calle 50, Torre Banistmo, Casa Matriz, Piso 8, para actuar como agente colocador de los Bonos, de conformidad con el contrato de prestación de servicios celebrado entre las partes, cuya copia reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores y está disponible al público en general para su revisión (el "Contrato de Colocación de Valores y Puesto de Bolsa"). Valores Banistmo, S.A. es una compañía constituida bajo las leyes de la República de Panamá, dedicada a la compra y venta de valores o instrumentos financieros, por cuenta de terceros o por cuenta propia, así como el ofrecimiento y apertura de cuentas de inversión, entre otros. Valores Banistmo, S.A. cuenta con dos licencias, una Licencia de Casa de Valores, autorizada por la Resolución CNV No. 224 -05 y la segunda licencia es como Administrador de Inversiones, autorizada por la Resolución CNV No. 230-08, ambas expedidas por la Superintendencia del Mercado de Valores. Valores Banistmo, S.A., actualmente opera un puesto de bolsa en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. Como contraprestación a los servicios prestados en virtud del Contrato de Colocación de Valores y Puesto de Bolsa, el Emisor pagará a Valores Banistmo, S.A. una comisión de hasta cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor nominal de los Bonos vendidos.

Los servicios de colocación se prestarán sobre la base del mejor esfuerzo. Valores Banistmo, S.A., no garantiza al Emisor la venta total o parcial de los Bonos.

Banistmo, S.A. (el "Suscriptor") ha celebrado con fecha 27 de octubre de 2022 un contrato de suscripción con el Emisor (el "Contrato de Suscripción"), mediante el cual el Suscriptor se compromete a suscribir hasta US$42,000,000.00 de las Series Senior a un precio igual al 100% del valor nominal, más intereses acumulados, de haberlos, sujeto a que el Emisor cumpla con una serie de requisitos, que incluyen el perfeccionamiento de la documentación que ampara la Emisión, la autorización de la Emisión para la venta al público por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores y la aprobación de Latinex para listar la Emisión, entre otros. El Contrato de Suscripción establece un período de disponibilidad de hasta tres (3) meses desde su firma.

Adicionalmente, el Contrato de Suscripción establece que el Suscriptor tendrá la primera opción de suscribir cualesquiera nuevas Series Senior que el Emisor desee emitir, conforme al monto total de Bonos Serie Senior establecido en el Prospecto Informativo, de hasta sesenta y ocho millones de dólares (US$68,000,000.00). Para tal propósito, cada vez que el Emisor desee emitir una nueva Serie de Bonos Senior, deberá notificar previamente al Suscriptor indicándole su interés, a fin de que éste determine si ejerce o no la opción de suscripción respecto de las nuevas Series Senior a ser emitidas por el Emisor.

El Contrato de Colocación de Valores y Puesto de Bolsa será por tiempo indefinido. No obstante, cualquiera de las partes podrá solicitar su terminación en cualquier momento, sin necesidad de causa justificada, dando un aviso previo por escrito a la otra parte de tal decisión, con al menos treinta (30) días de anticipación a la fecha efectiva de terminación.

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.

La totalidad de los Bonos objeto de la presente oferta pública será ofrecida al público general, sin ningún perfil específico. Ninguna parte de los Bonos están asignados para su colocación a un grupo de inversionistas específicos, incluyendo accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex empleados del Emisor o sus subsidiarias 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 utilizados directamente como instrumento de pago para fines tales como adquisición de activos fijos, amortización de deuda, pago de servicios, ni para otro fin alguno.

La oferta pública de los Bonos está siendo hecha dentro de la República de Panamá. No obstante lo anterior, el Emisor se reserva el derecho de ofertar los Bonos en otros mercados fuera de la República de Panamá.

2. Limitaciones y Reservas

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.

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

C. Mercados

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la SMV y su venta autorizada mediante Resolución SMV-367-22 de 26 de octubre de 2022. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La SMV 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. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por Latinex. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor.

D. Gastos de la Emisión

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

	Precio al público*	Comisiones y Gastos**	Cantidad Neta al Emisor
Por unidad	1,000.00	4.00	996.00
Total	80,000,000.00	340,575.00	79,659,425.00

* Precio sujeto a cambios
** Incluye comisión de puesto de bolsa de 0.25%

Específicamente, el Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados, los cuales representan el 0.43% de la Emisión:

Gastos de la Emisión	Periodicidad	Monto
Registro por Oferta Pública –SMV	Inicio	16,000.00
Comisión de Negociación –Latinex	Inicio	48,663.00
Inscripción de la Emisión –Latinex	Inicio	350.00
Inscripción –Latinclear	Inicio	1,100.00
Comisión de puesto de bolsa	Inicio	200,000.00
Gastos Legales	Inicio	25,000.00
Agente Fiduciario	Anual	18,000.00
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Anual	12,500.00
Otros Gastos (propaganda, impresión, otros aprox.)	Inicio	1,000.00
ITBMS estimado	Inicio	17,962.00
Total de Gastos		**340,575.00**

El monto aproximado a recibir por parte del Emisor de colocarse la totalidad de los Bonos neto de comisiones y gastos sería de aproximadamente US$79,659,425.00.

E. Uso de los Fondos Recaudados

El Emisor utilizará la totalidad de los fondos recaudados a través de la colocación de los Bonos de esta Emisión, por US$80,000,000.00 de la siguiente manera:

Los fondos recaudados de la Serie Senior serán utilizados para otorgar facilidades crediticias a King´s Land 2, Corp. (el Fideicomitente Garante de la Emisión), una empresa afiliada, cuyo producto será utilizado para cancelar deuda existente de la misma y de otras empresas afiliadas del Emisor, que se resumen a continuación:

2. US$23,500,000.00 serán utilizados para cancelar el Préstamo Puente con garantía fiduciaria, cuyo vencimiento es menos de doce (12) meses.
3. Aproximadamente US$17,600,000.00 serán destinados para cancelar facilidad puente con vencimiento de menos de doce (12) meses.
4. Aproximadamente US$1,700,000.00 serán destinados para adquisición por parte del Fideicomitente Garante de una propiedad en Chorrera, Panamá Oeste.

El restante de los fondos netos de comisiones y gastos recaudados con las Series Senior, y las Series Subordinadas de la presente Emisión de Bonos serán utilizados para refinanciar deudas futuras del Emisor (incluyendo respecto de Series Senior), financiar futuras inversiones, incluyendo la construcción y la adquisición de locales y/o propiedades comerciales, para ser arrendadas a empresas afiliadas del Emisor y/o a terceros.

El uso de los fondos de las series de Bonos emitidas con posterioridad será notificado por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

F. Impacto de la Emisión

De colocarse la totalidad de la Emisión de Bonos, los pasivos del Emisor al 30 de abril de 2022 aumentarían en US$80,000,000.00 para alcanzar un total de US$80,001,829.00, mientras que la relación pasivo / patrimonio aumentaría de -2.19 veces a -95,925.45 veces.

La siguiente tabla presenta en forma comparativa los pasivos y fondos de capital del Emisor al 30 de abril de 2022 (real) y la data pro forma en base a la presente Emisión de Bonos, asumiendo la total colocación de la Emisión.

	30 de abril de 2022	
	Antes de la Oferta	**Después de la Oferta**
Bonos Corporativos	0	80,000,000.00
Cuentas por pagar Kings Land 2	1,829.00	1,829.00
Total de Pasivos	**1,829.00**	**80,001,829.00**
Patrimonio	-834	-834
Total de pasivos y patrimonio	**995.00**	**80,000,995.00**
Relación Pasivo / Patrimonio	**-2.19**	**-95,925.45**

G. Garantías

Los Bonos de las Series Senior estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía el cual deberá ser enmendado previo a la Fecha de Emisión Respectiva de la primera Serie Senior a ser emitida, a fin de garantizar las obligaciones del Emisor bajo las Series Senior, y contendrá los siguientes activos:

a. Derechos reales derivados de los Bienes Gravados abajo detallados, traspasados por el Fideicomitente Garante a favor del Fideicomiso de Garantía, y aquellos que de tiempo en tiempo se adicionen al Fideicomiso de Garantía, cuyo valor de mercado determinado por un avalúo independiente, aceptable al Agente Fiduciario, represente en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación.
b. Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento cedidos provenientes de los Contratos de Arrendamiento y la cesión de los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Fideicomitente Garante (en calidad de arrendador) con las empresas afiliadas del Emisor y terceros (en calidad de arrendatarios) sobre los Bienes Gravados los cuales se depositarán en una Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía.
c. El efectivo disponible en la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva, incluyendo las sumas necesarias para cubrir el Balance Requerido.
d. Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre las mejoras presentes y futuras sobre de Bienes Gravados que forman parte del Fideicomiso de Garantía las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor de dichas mejoras.

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 Garantía 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 y cinco veces (1.35x).

Los Bonos de las Series Subordinadas no tienen garantías.

1. Bienes Inmuebles

A continuación se presenta el detalle y los valores de mercado de los Bienes Inmuebles que actualmente constituyen Bienes Fiduciarios y que, una vez enmendado el Fideicomiso de Garantía, pasarán a constituir garantías de las Series Senior, según avalúos practicados por la empresa Avance Inspecciones. Tanto la copia de estos avalúos, como copia de las pólizas de seguro que amparan todas estas fincas reposan en los expedientes de la SMV, los cuales se encuentran disponibles a los Tenedores Registrados.

Finca	Inmueble	Ubicación	Área (m^2)	Valor de Mercado (US$)[1]	Fecha de Avalúo
17314	Centro Comercial Chiriqui Land Investors (Plaza comercial Súper Xtra)	David, Chiriquí	7,253	15,100,000.00	03/10/2022
30253385	Ancla mall	Chorrera, Panamá Oeste	3,265	7,250,000.00	05/10/2022
30334620	La Marquesa	Arraiján, Panamá Oeste	3,407	7,560,000.00	03/02/2021
30322799	Pacora	Pacora, Panamá	3,239	6,800,000.00	08/22/2022
Total			**17,164**	**36,710,000.00**	

También forman parte de los Bienes Fiduciarios, la póliza de incendio No. 03B75315 emitida por ASSA Compañía de Seguros, S.A., que incluye como bienes asegurados, los inmuebles identificados en la tabla arriba, y las cuales mantienen como asegurado y beneficiario de la póliza, al fiduciario de garantía:

A continuación se detallan los Bienes Inmuebles a ser traspasados al Fideicomiso posterior a la Fecha de Emisión Respectiva de la primera Serie Senior a ser emitida:

Finca	Inmueble	Ubicación	Área (m^2)	Valor de Mercado (US$)[1]	Fecha de
15912(F)	*Plaza commercial Cativá	Cativá, Colón	9,392	18,130,000.00	08/22/2022
Por definir	*Paseo David	David, Chiriquí	2,000	3,800,000.00	03/09/2022
41631, 206764,558 96,51203,	*El Pueblo	Chorrera, Panamá Oeste	**2,305**	**2,372,000.00**	08/03/2022
Total			**13,697**	**24,175,000.00**	

De los inmuebles descritos en la tabla anterior, únicamente la Plaza Comercial Cativá es actualmente de propiedad del Fideicomitente Garante. Paseo David se encuentra en proceso de traspaso a favor del Fideicomitente Garante y El Pueblo será adquirido por el Fideicomitente Garante con los fondos que reciba del préstamo que el Emisor le otorgue, a su vez con el producto de la emisión de la primera Serie Senior.

El Emisor deberá traspasar o causar que el Fideicomitente Garante traspase al Fiduciario, para que constituyan Bienes Gravados, los Bienes Inmuebles que sean necesarios para cumplir con la Cobertura de Garantía, a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la Fecha de Emisión Respectiva.

A más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la Fecha de Emisión Respectiva de la primera Serie Senior, el Emisor deberá constituir las garantías necesarias para cumplir con la Cobertura de Garantía, y remitir a la SMV toda la documentación relacionada con dichos Bienes Gravados adicionales, incluyendo informe de avalúos, póliza de incendio, Certificado de Registro Público y autorización corporativa del garante, según corresponda.

2. Contratos de Arrendamiento

Los Bonos Serie Senior estarán también garantizados por la cesión irrevocable e incondicional de los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Fideicomitente Garante, en calidad de arrendador, con terceros y Súper Xtra, S.A., una empresas afiliada del Emisor, en calidad de arrendatarios, sobre los Bienes Gravados, cuyos cánones serán cedidos de manera irrevocable e incondicional a favor del Fideicomiso de Garantía mediante el contrato de cesión de cánones de arrendamiento con la finalidad de cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda.

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. No podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario.
3. Los contratos con las empresas afiliadas deberán tener cláusulas de no salida por un periodo pre establecido de al menos tres (3) años.
4. De cancelarse los Contratos de Arrendamiento con las empresas afiliadas antes del plazo estipulado, el Fideicomitente Garante 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 Fideicomitente Garante 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 Fideicomitente Garante 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 lo anterior, 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 veinte veces (1.20x) 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.
5. Incluir penalidades por cuotas atrasadas.
6. 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 Fideicomitente Garante, sean cubiertos por el arrendatario.
7. Incluir cualesquiera otras cláusulas usuales para este tipo de contratos y que sean requeridas por el Agente Fiduciario.

A continuación se presenta el detalle de los locales actualmente arrendados en los Bienes Gravados que forman parte de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía y que, una vez enmendado el Fideicomiso de Garantía, pasarán *a constituir garantías de las Series Senior:*

No. de Finca	Nombre del Inmueble	Ubicación	Número de Locales en Alquiler	Número de Contratos
17314	Plaza comercial Súper Xtra (Chiriquí Land Investors)	David, Chiriquí	6	2
30253385	Ancla mall	Chorrera, Panamá Oeste	1	1
30334620	La Marquesa	Arraiján, Panamá Oeste	1	1
30322799	Pacora	Pacora, Panamá	1	1
Total			8	5

En adición a la tabla anterior, a continuación incluimos el detalle de los Contratos de Arrendamiento:

Centro Comercial Chiqiuí Land Investors:

1. Contrato de arrendamiento de fecha 28 de febrero de 2018, enmendado el 17 de abril de 2018, suscrito entre el Fideicomitente Garante y Consorcio Istmico, S.A., sobre el arrendamiento de los locales comerciales 2, 3 y 4; y

2. Contrato de arrendamiento de fecha 30 de marzo de 2021 suscrito entre el Fideicomitente Garante y Supermercados Xtra, S.A., sobre el arrendamiento del local comercial 6.

Local Comercial Pacora:

1. Contrato de arrendamiento de fecha 30 de marzo de 2021, suscrito entre el Fideicomitente Garante y Supermercados Xtra, S.A., sobre el arrendamiento del Local No. L2.

Local Las Anclas Mall:

1. Contrato de arrendamiento de fecha 30 de marzo de 2021 suscrito entre el Fideicomitente Garante y Supermercados Xtra, S.A., sobre el arrendamiento del local No. B13.

Local Comercial La Marquesa:

1. Contrato de arrendamiento de fecha 30 de marzo de 2021, suscrito entre el Fideicomitente Garante y Supermercados Xtra, S.A., sobre el arrendamiento del local ubicado en el nivel 100.

A continuación, se detallan los locales que formarán parte de los Bienes Fiduciarios, luego del traspaso a título fiduciario de los Bienes Inmuebles posterior a la Fecha de Emisión Respectiva de la primera Serie Senior.

No. de Finca	Nombre del Inmueble	Ubicación	Número de Locales en Alquiler	Número de Contratos
15912(F)	Plaza commercial Cativá	Cativá, Colón	29	19
Por definir	Paseo David	David, Chiriquí	1	1
41631, 206764,55896,51203,	El Pueblo	Chorrera, Panamá Oeste	1	1
Total			26	20

Adicionalmente, el Emisor deberá realizar o causar que el Fideicomitente realice la cesión y enmienda de los Contratos de Arrendamiento respecto de las Plazas Comerciales o Locales Comerciales que correspondan a tales Bienes Gravados, de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía, ya sea luego de una Fecha de Emisión Respectiva, o inclusive en cualquier otro momento en que el Emisor esté incumplimiento de la Cobertura de Servicio de Deuda.

3. Cuentas Fiduciarias

En atención a las disposiciones contenidas en el Fideicomiso de Garantía, el Agente Fiduciario establecerá una cuenta de concentración (la "Cuenta de Concentración") en la cual se depositarán los dineros producto de esta Emisión, así como los cánones de arrendamiento mensual derivados de los Contratos de Arrendamiento. Una vez emitidos los Bonos Serie Senior, el Agente Fiduciario utilizará los fondos depositados en esta Cuenta para realizar los siguientes pagos en forma de cascada, de acuerdo al siguiente orden de prioridades:

Primero: para pagar, siempre que haya fondos suficientes en la cuenta y hasta donde alcancen, todas las comisiones, honorarios, gastos e indemnizaciones adeudadas al Fiduciario incluyendo la Reserva de Gastos y al Agente, así como a sus respectivos asesores, y cualesquiera Impuestos u otros gastos relacionados con este Fideicomiso y los Documentos de la Emisión.

Segundo: siempre que haya fondos suficientes en la cuenta, y hasta donde alcancen, para transferir a la Cuenta

del Fideicomitente las sumas requeridas para el pago de las cuentas administrativas y de mantenimiento relacionadas con los Bienes Gravados no pagados por los arrendatarios según los Contratos de Arrendamiento en base al Presupuesto de Operación vigente.

Tercero: siempre que haya fondos suficientes en la cuenta y hasta donde alcancen, para depositar en la Fecha de Distribución en la Cuenta de Servicio de Deuda, la porción correspondiente a un tercio (1/3) de las sumas adeudadas en concepto de intereses, y capital, que deban ser pagadas en la próxima Fecha de Pago de conformidad con lo dispuesto en los Bonos, cantidad que será notificada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Fiduciario con anticipación.

Cuarto: siempre que haya fondos suficientes en la cuenta, y hasta donde alcancen, para transferir de la Cuenta de Concentración a la Cuenta de Reserva las sumas que sean notificadas por el Agente que deban ser transferidas para que la Cuenta de Reserva cumpla con el Balance Requerido, o los montos necesarios que el Agente le notifique al Fiduciario que deban ser depositados para cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda.

Quinto: siempre que haya fondos suficientes en la cuenta, y hasta donde alcancen, para transferir de la Cuenta de Concentración a la Cuenta de Gastos del Fiduciario, las sumas que deban ser transferidas para cubrir cualquier déficit en dicha cuenta.

Sexto: siempre que haya fondos suficientes en la cuenta, y hasta donde alcancen, para el pago de intereses de los Bonos de las Series Subordinadas, siempre que se cumplan las Condiciones para Pagos Restringidos según establecen en este Prospecto Informativo.

Séptimo: siempre que haya fondos suficientes en la cuenta, y hasta donde alcancen, para realizar Pagos Restringidos, siempre esté en cumplimiento de las Condiciones para Pagos Restringidos. Para tales propósitos, el Emisor deberá enviar al Fiduciario y al Agente a más tardar cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Distribución que corresponda, una certificación del Emisor confirmando que se encuentra en cumplimiento de las Condiciones para Pagos Restringidos, la cual deberá ser validada por el Agente, y deberá incluir las instrucciones respectivas sobre los Pagos Restringidos que se deberán realizar.

Adicionalmente, el Agente Fiduciario establecerá bajo el Fideicomiso de Garantía una cuenta de reserva para el servicio de deuda (la "Cuenta de Reserva") la cual deberá mantener en todo momento un saldo equivalente a los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de los Bonos de las Series Senior emitidas y en circulación (el "Balance Requerido").

Dicha cuenta será fondeada inicialmente con dineros provenientes de esta Emisión, y posteriormente con fondos que serán transferidos por el Agente Fiduciario de la Cuenta de Concentración. Adicionalmente, se depositarán en la Cuenta de Reserva:

(i) Los fondos pagados al Fideicomitente Garante en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía de las Series Senior. Estos fondos deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva hasta tanto el Emisor logre que el Fideicomitente Garante 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 igual o mayor a uno punto veinte veces (1.20x) 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, lo cual el Agente deberá validar.

(ii) Los fondos producto de indemnizaciones pagadas por las compañías aseguradoras en virtud de siniestros ocurridos en los Bienes Gravados los cuales deberán mantenerse en esta cuenta hasta tanto el Emisor logre que el Fideicomitente Garante 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, 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 igual o mayor a uno punto veinte veces (1.20x) y que el siniestro no se dé durante el último año de vigencia de alguna de las Series Senior, lo cual el Agente deberá validar.

Adicionalmente, en caso de que, el Agente de Pago, comunique al Agente Fiduciario que el Emisor se encuentra en incumplimiento de la Cobertura de Servicio de Deuda y el Fideicomitente Garante y/o el Fideicomitente, dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la notificación de este incumplimiento, no hubiese efectuado la cesión y enmienda de Contratos de Arrendamiento que sean requeridos para restablecer la Cobertura de Servicio de Deuda, el Fideicomitente

deberá, dentro de los treinta (30) días siguientes (contados a partir de la fecha en que el Fiduciario le notifique por escrito de tal incumplimiento) depositar o transferir a la Cuenta de Reserva, las sumas que sean necesarias para volver a cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda, según corresponda. En caso que los fondos depositados en la Cuenta de Reserva excedan el Balance Requerido y, siempre que dicho excedente no sea necesario para mantener la Cobertura de Servicio de Deuda y así sea confirmado por el Agente al Fiduciario, el Fiduciario traspasará dichos excedentes a la Cuenta de del Fideicomitente, siempre que éste se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer, y obligaciones financieras bajo los Bonos (lo cual deberá ser verificado por el Agente sujeto a que el Emisor le hubiese entregado al Agente una certificación confirmar estar en cumplimiento de dichas obligaciones); de lo contrario, el excedente será depositado a la Cuenta de Concentración.

En caso de que el Fiduciario debite total o parcialmente de la Cuenta de Reserva, de modo tal que la Cuenta de Reserva deje de tener el Balance Requerido o en caso de que se hayan depositado fondos en la Cuenta de Reserva para cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda, el Fiduciario deberá notificar a más tardar un (1) Día Hábil siguiente al Fideicomitente, aquel monto necesario para que dicha cuenta vuelva a tener el Balance Requerido y cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda (en caso que aplique) y, en caso de haber fondos en la Cuenta de Concentración, serán debitados de ésta. De no haber los fondos necesarios en la Cuenta de Concentración para cubrir el faltante para que el saldo de la cuenta vuelva a equivaler al Balance Requerido y cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda (en caso que aplique), el Fideicomitente deberá proceder con el depósito necesario para cubrirlo a más tardar dentro de los diez (10) Días Hábiles de la fecha en que el Fiduciario le haya notificado del faltante, tanto al Fideicomitente como al Agente. En caso de que el Fideicomitente no deposite los fondos necesarios en el plazo determinado, el Fiduciario lo informará al Agente, para que éste a su vez lo informe a las Partes Garantizadas y se proceda conforme se establezca en los Bonos

El Fiduciario, en su capacidad de fiduciario y no a título personal, ha abierto y mantendrá abierta en todo momento durante la vigencia de las Obligaciones Garantizadas, una cuenta bancaria (la "Cuenta de Servicio de Deuda"), con el Banco, en la cual se depositarán las sumas necesarias para hacer frente a los pagos adeudados bajo los Bonos, según instrucciones que reciba del Agente.

En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario traspasará de la Cuenta de Concentración a la Cuenta de Servicio de Deuda, los fondos que correspondan de manera prorrateada a dicho mes, para cubrir las sumas que correspondan en la próxima Fecha de Pago. Para ello, a más tardar dentro de los dos (2) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago, el Agente le enviará al Fiduciario una instrucción indicándole el monto total en concepto de intereses, y capital, según aplique, que el Fideicomitente y/o el Fideicomitente Garante deban pagar al Agente de acuerdo a los términos y condiciones de los Documentos de la Emisión en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente y, en consecuencia, el monto prorrateado que el Fiduciario debe transferir mensualmente en cada Fecha de Distribución de la Cuenta de Concentración a la Cuenta de Servicio de Deuda.

Si en una Fecha de Distribución no hay fondos suficientes en la Cuenta de Concentración para que el Fiduciario pueda transferir a la Cuenta de Servicio de Deuda las sumas que el Agente le haya indicado que deban transferirse en ese mes, el Fiduciario transferirá desde la Cuenta de Concentración a la Cuenta de Servicio de Deuda los fondos que estén disponibles y cualquier faltante deberá ser transferido en la Fecha de Distribución inmediatamente siguiente, haciendo el ajuste correspondiente, y así sucesivamente.

En caso de que dentro de los siete (7) Días Hábiles previos a la próxima Fecha de Pago no haya fondos suficientes en la Cuenta de Servicio de Deuda para cubrir los saldos adeudados bajo los Bonos en la siguiente Fecha de Pago, el Fiduciario le notificará al Fideicomitente para que este transfiera las sumas que hagan falta.

El Fiduciario, en su capacidad de fiduciario y no a título personal establecerá a más tardar dos (2) Días Hábiles desde la fecha de la fecha de inscripción en el Registro Público de la Tercera Enmienda y Reformulación, una cuenta de ahorros con el Banco Depositario (en adelante, la "Cuenta de Gastos del Fiduciario") para el manejo de los fondos que pudiera recibir de tiempo en tiempo como la Reserva de Gastos, conforme a lo estipulado en este Contrato de Fideicomiso, para que queden afectos a lo establecido en este Fideicomiso.

Depósitos en la Cuenta: Los ingresos de la Cuenta de Gastos del Fiduciario provendrán de los fondos disponibles en la Cuenta de Concentración. Para el fondeo inicial de esta cuenta y, en caso que los fondos disponibles en la Cuenta de Concentración no sean suficientes para cumplir con el monto mínimo, el Emisor tendrá un plazo de seis (6) meses para completar el monto mínimo.

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.

4. Generales del Fideicomiso de Garantía

Antecedentes:

- mediante Escritura Pública Número tres mil doscientos treinta y cuatro (3,234) de veintinueve (29) de mayo de dos mil diecinueve (2019), modificada y adicionada mediante Escritura Pública Número tres mil trescientos cincuenta y cuatro (3,354) de cuatro (4) de junio de dos mil diecinueve (2019), ambas de la Notaría Pública Segunda del Circuito de Panamá, inscritas al Folio Número treinta millones ciento veintisiete mil ochocientos setenta y cuatro (30127874), Asiento Número uno (1), de la Sección de Fideicomisos, del Registro Público, CHIRIQUI LAND INVESTORS, S.A., en calidad de fideicomitente, KING'S LAND 2CORP., en calidad de fideicomitente adherente, BANISTMO, S.A., en calidad de acreedor, y BANISTMO INVESTMENET CORPORATION, S.A., en calidad de fiduciario, suscribieron el contrato de fideicomiso identificado como Fideicomiso de Garantía Número tres mil ciento ochenta y seis (3,186) (el "Contrato de Fideicomiso Original") al Folio treinta millones ciento veintisiete mil ochocientos setenta y cuatro (30127874), de la Sección de Fideicomisos del Registro Público, y mediante el cual se traspasaron a título fiduciario las fincas inscritas al Folio Real número diecisiete mil trescientos catorce (17314), Código de Ubicación número cuatro mil quinientos uno (4501), de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público y el Folio Real número Treinta millones doscientos cincuenta y tres mil trescientos ochenta y cinco (30253385), Código de Ubicación número ocho mil seiscientos dos (8602), de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público.

- conforme previsto en la Cláusula dos punto cero cuatro (2.04) del Contrato de Fideicomiso Original, CHIRIQUI LAND INVESTORS, S.A. y KING'S LAND 2 CORP., celebraron un convenio de fusión mediante Escritura Pública Número seis mil trescientos noventa y tres (6,393) de veinticinco (25) de junio de dos mil diecinueve (2019) de la Notaría Décima de Circuito de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio Número ochocientos veinticuatro mil quinientos trece (824513), Asiento Número dos (2) y al Folio Número ciento cincuenta y cinco millones seiscientos cincuenta y un mil noventa y siete (155651097), Asiento Número tres (3), Entrada Número doscientos cuarenta y seis mil quinientos dos (246502)/dos mil diecinueve (2019) desde el día veintiséis (26) de junio de dos mil diecinueve (2019), resultando absorbida CHIRIQUI LAND INVESTORS, S.A., y como sociedad sobreviviente, KING'S LAND 2 CORP.

- mediante Escritura Pública Número tres mil ochocientos noventa y dos (3,892) de fecha nueve (9) de julio de dos mil veintiuno (2021), adicionada y corregida mediante la Escritura Pública Número cuatro mil quinientos noventa (4,590) de dieciséis (16) de agosto de dos mil veintiuno (2021), ambas extendidas ante la Notaría Pública Tercera del Circuito de Panamá, debidamente inscrita al Folio treinta millones ciento veintisiete mil ochocientos setenta y cuatro (30127874), Asiento Número dos (2), de la Sección de Fideicomisos del Registro Público, e inscritas sobre el Folio Real número diecisiete mil trescientos catorce (17314), Código de Ubicación número cuatro mil quinientos uno (4501), de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público y el Folio Real número Treinta millones doscientos cincuenta y tres mil trescientos ochenta y cinco (30253385), Código de Ubicación número ocho mil seiscientos dos (8602), de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, KING'S LAND 2 CORP., en calidad de fideicomitente, EL ACREEDOR y EL FIDUCIARIO, celebraron una enmienda (la "Primera Enmienda") al Contrato de Fideicomiso Original de conformidad con los términos y condiciones contenidos en dichas Escrituras Públicas

- mediante Escritura Pública Número mil ciento diecinueve (1,119) de siete (7) de marzo de dos mil veintidós (2022), extendida ante la Notaría Pública Tercera del Circuito de Panamá, debidamente inscrita al Folio treinta millones ciento veintisiete mil ochocientos setenta y cuatro (30127874), Asiento Número tres (3), de la Sección de Fideicomisos del Registro Público y también inscrita al Folio Real número diecisiete mil trescientos catorce (17314), Código de Ubicación número cuatro mil quinientos uno (4501), de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público, y al Folio Real número Treinta millones doscientos cincuenta y tres mil trescientos ochenta y cinco (30253385), Código de Ubicación número ocho mil seiscientos dos (8602), de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, KING'S LAND 2 CORP., en calidad de fideicomitente, EL ACREEDOR y EL FIDUCIARIO, celebraron

una segunda enmienda (la "Segunda Enmienda") al Contrato de Fidecomiso Original conforme fue enmendado por la Primera Enmienda (el Contrato de Fideicomiso Original conforme ha sido enmendado por la Primera Enmienda y la Segunda Enmienda, en adelante, se denominará el "Contrato de Fideicomiso Enmendado") de conformidad con los términos y condiciones contenidos en dicha Escritura Pública y se traspasaron a título fiduciario las fincas inscritas al Folio Real Número treinta millones trescientos veintidós mil setecientos noventa y nueve (30322799), con código de ubicación número ocho mil setecientos dieciséis (8716), de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, y Folio Real Número treinta millones trescientos treinta y cuatro mil seiscientos veinte (30334620), con código de ubicación número ocho mil dos (8002), de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público

El Fideicomiso de Garantía está sujeto a las leyes de la República de Panamá.

Dicho Fideicomiso de Garantía se ha constituido en la Ciudad de Panamá y tiene su domicilio en las oficinas del Agente Fiduciario. El Fideicomiso de Garantía deberá ser enmendado a más tardar previo a la Fecha de Emisión Respectiva de la primera Serie Senior a ser emitida. El Agente Fiduciario no podrá disponer de los Bienes Fiduciarios en forma contraria o distinta a la establecida en el Fideicomiso de Garantía.

Sujeto a que el Fideicomiso de Garantía sea enmendado y reformulado, el objetivo del Fideicomiso de Garantía es el de garantizar (1) mientras existan saldos adeudados bajo los Préstamos Puentes del Fideicomitente Garante, en primer lugar los Préstamos Puentes y de manera subordinada, los Bonos de las Series Senior de esta Emisión; y (2) una vez canceladas las obligaciones de los Préstamos Puentes, las obligaciones del Emisor bajo las Series Senior de esta Emisión.

El Agente Fiduciario Banistmo Investment Corporation, S.A., una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 180598, Rollo 19838, Imagen 62 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá con licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá mediante Resolución FID. No. 3-93 del 26 de octubre del 1993.
La persona encargada del Fideicomiso de Garantía por parte del Agente Fiduciario es la señora Zelideth Choy. El Agente Fiduciario se dedica exclusivamente a la administración de fideicomisos y no ha sido objeto de ninguna sanción en firme por parte de su ente supervisor.

El Emisor y sus afiliadas no tienen obligaciones pendientes con el Agente Fiduciario. No obstante lo anterior, Banistmo, S.A. (propietario 100% de Banistmo Investment Corporation, S.A.) y el Fideicomitente Garante mantienen a la fecha las siguientes obligaciones pendientes:

Facilidad	Monto (US$)	Tasa	Vencimiento
Préstamo Puente	**23,500,000.00**	**Libor 3 meses + 4.00%, Mínimo 5.50%**	**22/09/2022**
[redacted]			

Banistmo, S.A. actuará como Agente de Pago de la Emisión y también se ha comprometido a suscribir la primera emisión de Serie Senior de esta Emisión hasta por un monto de US$42,000,000.00 según Contrato de Suscripción fechado 27 de octubre de 2022.

Una vez perfeccionada la tercera enmienda y reformulación del Fideicomiso de Garantía, el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía será el Emisor, como Fideicomitente Emisor, y la sociedad King´s Land 2 Corp., empresa afiliada del Emisor, como Fideicomitente Garante.

Los bienes objeto del Fideicomiso han sido traspasados en fideicomiso por el Fideicomitente Garante.

A continuación los datos del Fideicomitente Garante:

King´s Land 2 Corp.
Obarrio, PH SL55, Piso 36
Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado Postal: N/A
Atención: Mayela Rosas
E-mail: mrosas@kingsland2.com
Teléfono: +507 392-1161

Corresponden al Emisor y al Fideicomitente Garante las siguientes obligaciones:

(i) Cumplir con las obligaciones de hacer y no hacer listadas contenidas en este Prospecto Informativo.

(ii) Causar que el Fideicomitente Garante (i) ceda de manera irrevocable e incondicional a favor del Fiduciario, los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento y ceda 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) Suministrar toda información o documentación solicitada por la Superintendencia del Mercado de Valores y las organizaciones autorreguladas que tengan relación con los registros de títulos valores que sean garantizados a través de fideicomisos

(iv) 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$18,000.00 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.

Los Beneficiarios Primarios del Fideicomiso de Garantía son (1) mientras existan saldos adeudados bajo los Préstamos Puentes: (i) Banistmo, S.A. y (ii) los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior; y (2) una vez canceladas las obligaciones bajo los Préstamos Puentes, las obligaciones del Emisor bajo los Bonos de las Series Senior.

El Fideicomiso de Garantía es irrevocable, puro y simple y se extinguirá cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

(i) El pago total de las Obligaciones Garantizadas bajo el Fideicomiso de Garantía.
(ii) El hecho de que por causa de incumplimientos o vencimiento anticipado del Préstamo Puente o los Bonos de las Series Senior, el Fiduciario entregue el Patrimonio Fideicomitido al acreedor del Préstamo Puente o al Agente de Pago de esta Emisión, o consigne dicho Patrimonio Fideicomitido ante una autoridad judicial competente (según corresponda).
(iii) Cualesquiera otras causas previstas por la ley.

El Fiduciario podrá renunciar en cualquier momento, con o sin causa, siempre que proporcione aviso por escrito de no menos de sesenta (60) días calendarios al Fideicomitente, al Fideicomitente Garante y al Agente. En caso de renuncia del Fiduciario, el Agente deberá, dentro del plazo antes indicado, designar un nuevo Fiduciario (en lo sucesivo, el "Fiduciario Sustituto"), el cual deberá ser una entidad con licencia que le permita llevar a cabo negocio de fiduciario en la República de Panamá y que tenga una afiliada con licencia bancaria general, con oficinas en la ciudad de Panamá.

En caso de que no se designe un Fiduciario Sustituto que acepte dicho encargo dentro del plazo antes indicado, el Fiduciario saliente podrá designar a su sucesor, el cual deberá contar con las características antes indicadas o podrá actuar conforme a lo establecido en el artículo veintidós (22) de la Ley uno (1) de cinco (5) enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) como ha sido modificada. A partir del momento en que el Fiduciario Sustituto acepte la designación de Fiduciario saliente, el Fiduciario Sustituto sucederá y tendrá todos los derechos, poderes, privilegios y deberes que correspondían al Fiduciario saliente y éste quedará liberado de sus deberes y obligaciones previstas en este Fideicomiso. El Fiduciario Sustituto deberá otorgar un documento mediante el cual asuma dicha responsabilidad sujeto a los términos y condiciones del Fideicomiso, o en aquellos términos aceptables al Agente. En caso de que no

se pueda designar un Fiduciario Sustituto de conformidad con la Cláusula diez punto cero cuatro (10.04) del Fideicomiso, el Fiduciario podrá poner los Bienes Fiduciarios a disposición de un juzgado competente.

A efectos de lo anterior, previa designación formal del Fiduciario Sustituto y entrega de los Bienes Fiduciarios, el Fiduciario saliente deberá notificar a la Superintendencia de Bancos de la sustitución y quien será el Fiduciario Substituto.

El Agente Fiduciario sólo podrá ser removido de su cargo por el Agente, mediante notificación escrita (a) en forma inmediata (i) si incurre en culpa grave, dolo o fraude en el desempeño de sus responsabilidades como Fiduciario bajo este Fideicomiso, (ii) si deviene insolvente o es declarado en estado de liquidación forzosa o en quiebra o es intervenido o se da algún otro evento similar, (iii) si es liquidado o disuelto, (iv) si se cancela su licencia fiduciaria, (v) si el Fiduciario no puede cumplir con las obligaciones contraídas en el presente Fideicomiso por causa imputable al Fiduciario o (b) con quince (15) días calendarios de anticipación por cualquier otra causa si así lo determina el Agente.

A efectos de lo anterior, previa designación formal del Fiduciario Sustituto y entrega de los Bienes Fiduciarios, el Fiduciario removido deberá notificar a la Superintendencia de Bancos de la sustitución y quien será el Fiduciario Sustituto.

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 sobre los Bienes Inmuebles traspasados a título fiduciario.

(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 Fideicomitido, 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 Fideicomitido, 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 Fideicomitido.

(xi) Medición de Coberturas de Garantías. La Razón de Cobertura de Garantía será medida por el Fiduciario de manera trimestral (una "Fecha de Medición de Cobertura de Garantía"). El Fideicomitente Garante deberá actualizar cada tres (3) años el avalúo de los Bienes Inmuebles que constituyan Bienes Gravados y remitírselo al Fiduciario, para efectos de la medición de la Razón de Cobertura de Garantía. Para efectos del valor de los Bienes Gravados, el Fiduciario se basará en el último avalúo vigente de los mismos. En caso que el Fideicomitente no entregue al Fiduciario la actualización de los avalúos, éste podrá, a requerimiento del Agente de Pago, Registro y Transferencia, y con coste a los Bienes Fiduciarios, contratar un agente especializado que pueda determinar dicha suficiencia levantando los avalúos o haciendo las valoraciones que correspondan. sin perjuicio de lo anterior, el Fiduciario, en ejercicio de su función fiduciaria, deberá remitir al Fideicomitente las respectivas certificaciones sobre el valor de los Bienes Gravados que el Fideicomitente deba a su vez remitir a cualquier ente regulador. A los efectos de la certificación que el Fiduciario deberá entregar al Fideicomitente para que sea entregada a la Superintendencia del Mercado de Valores conforme a la regulación aplicable, se deja constancia que el Fiduciario hará cualquier cálculo de

cobertura establecida en el Prospecto Informativo basado en los Bienes Gravados que mantenga a dicha fecha como parte del Fideicomiso.

(xii) 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 Fideicomitido.

(xiii) Informar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, a organizaciones autorreguladas y a los inversionistas, en caso de incumplimiento del Emisor con relación al traspaso de bienes para el perfeccionamiento del Fideicomiso y en cumplimiento de la Cobertura de Garantía

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 Gravados 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 veinte veces (1.20x). Dicha liberación o sustitución no constituirá una modificación de términos y condiciones de la emisión.

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

En caso de que el Fiduciario reciba una notificación del acreedor de los Préstamos Puentes o del Agente de Pago de esta Emisión de que ha ocurrido uno o más Eventos de Vencimiento Anticipado y que los mismos, continúan y no han sido subsanados dentro de los plazos estipulados en el Préstamo Puente o en este Prospecto, según sea el caso, el Fiduciario deberá:

(i) Expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado, la cual será comunicada por el Fiduciario al Fideicomitente Emisor, en cuya fecha de expedición y sin necesidad de cumplir con ningún otro acto o notificación o requisito, la obligación garantizada 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 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:

(i) Ejecutar el gravamen 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 Fideicomitido, el Fiduciario depositará el efectivo producto de dicha liquidación, en la Cuenta de Concentración para pagar ya sea al acreedor del Préstamo Puente (si aún existe saldo adeudado) y luego de la cancelación de estas acreencias, 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 bajo el Préstamo Puente (de haberlos);
5. Los intereses y el capital 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. Cualquier remanente de la liquidación, luego del pago de todas las obligaciones los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior, será entregado al Fideicomitente Emisor.

El Fideicomiso de Garantía establece que el Patrimonio Fideicomitido 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.

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, 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.

En el supuesto que se generase cualquier controversia, diferencia, reclamación, disputa o conflicto de intereses entre las partes, las mismas serán resueltas por los jueces de circuito de lo civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, para lo cual el Fideicomitente renuncia al domicilio y a los trámites del juicio ejecutivo en relación con cualquier ejecución por parte de las Partes Garantizadas. La firma encargada de auditar al Agente Fiduciario de Garantía es BDO Panamá, con dirección comercial en el Edificio BDO, Urbanización Los Angeles, Ave. El Paical, Panamá, República de Panamá, Tel. 279 9700. El ejecutivo de la relación es Lic. Carlos Pinto. Su dirección de correo electrónico es cpinto@bdo.com.pa.

Una copia del Fideicomiso de Garantía se presentará ante la Superintendencia del Mercado de Valores y copias de dicho contrato podrán ser solicitadas en las oficinas del Fiduciario por cualquier Tenedor Registrado, quien asumirá el costo de las mismas.

El agente residente del Fideicomiso de Garantía es la firma de abogados Morgan & Morgan con domicilio en MMG Tower, Piso 23, Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Ciudad de Panamá, cuya firma de abogados también refrendará el contrato de fideicomiso correspondiente.

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

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

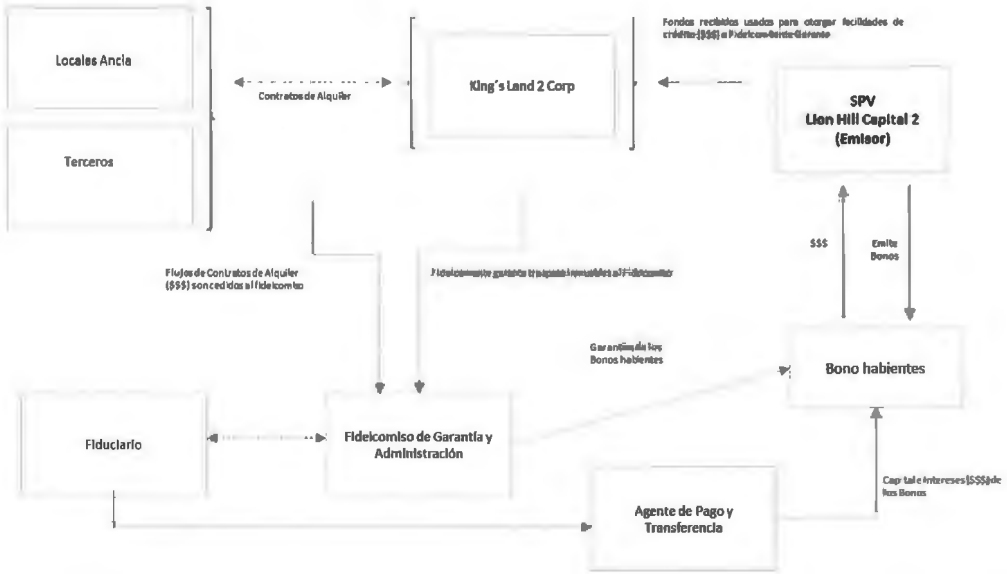
A. Historia y Desarrollo del Emisor

1. Historia y Organización

El Emisor es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 17,306 de 8 de octubre de 2021, debidamente inscrita en el Folio 155714022, del Registro Público. Tanto su denominación social como comercial es Lion Hill Capital 2. La duración de la sociedad es perpetua.

Las oficinas del Emisor se encuentran ubicadas Evolution Tower, piso 39, Aquilino de la Guardia y Calle 50, Ciudad de Panamá, Apartado 0838-01259, Teléfono 209-6073.

La estructura de la Emisión se representa en el siguiente diagrama:



El Fideicomitente Garante, sociedad dueña de los activos, celebra contratos de arrendamiento con terceros y empresas afiliadas al Emisor. El Fideicomitente Garante cede los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento de los contratos de alquiler, y traspasa a título fiduciario sus activos al Fideicomiso de Garantía que garantizan los Bonos de las Series Senior de la Emisión. Los Bonos de las Series Subordinadas no tienen garantía.

El Emisor realiza la Emisión de Bonos y utiliza los fondos recaudados para otorgar facilidades crediticias a sus empresas afiliadas, incluyendo al Fideicomitente Garante, y para financiar futuras inversiones, incluyendo la construcción y la adquisición de locales y/o propiedades comerciales. Detalle del uso de fondos de detalla en la Sección III.E.

B. Capital Accionario

Al 30 de abril de 2022, el capital autorizado del Emisor consistía en 10,000 Acciones Comunes con valor nominal de US$1.00 cada una, de las cuales habían 10,000 acciones emitidas y en circulación. Cada acción tiene derecho a un (1) voto en todas la Juntas Generales de Accionistas y debe ser emitida en forma nominativa. El capital pagado del Emisor es de US$10,000.00.

A continuación un desglose del capital accionario al 30 de abril de 2022:

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas	Valor Nominal	Capital Pagado
Acciones Comunes	10,000	10,000	$1.00	$10,000
Acciones en Tesorería	-	-	-	-
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Total	**10,000**	**10,000**	**$1.00**	**$10,000**

C. Descripción del Negocio

El Emisor es una sociedad anónima creada con el propósito especial de actuar como Emisor de la presente Emisión, por lo que no mantiene información histórica de operaciones.

D. Descripción de la Industria

El Emisor no tiene negocios dentro de ninguna industria específica ya que se ha constituido con el fin de fungir como Emisor de la presente Emisión. Sus activos más importantes consistirán en facilidades de crédito otorgadas a empresas afiliadas, las cuales se dedican al negocio de bienes raíces y ventas minoristas.

E. Restricciones Monetarias

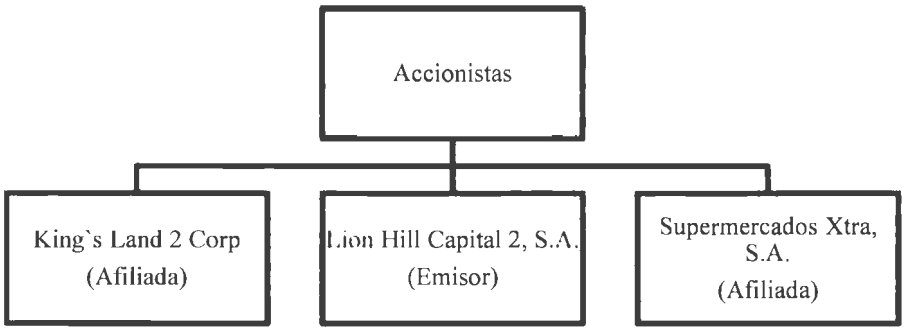
No existe legislación, decreto o regulación en la República de Panamá que pueda afectar la importación o exportación de capital.

F. Litigios Legales y Sanciones Administrativas

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no tiene litigios legales pendientes ni ha sido objeto de sanciones administrativas por parte de la SMV ni por parte de Latinex.

G. Estructura Organizativa

El Emisor forma parte de un grupo de acuerdo al diagrama que se presenta a continuación:



El Emisor no cuenta con una organización administrativa propia ya que subcontrata los servicios que requiere. El Emisor no tiene subsidiarias.

H. Propiedades, Plantas y Equipo

El Emisor no cuenta con propiedades, mobiliario y equipo significativos a la fecha.

I. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

J. Información Sobre Tendencias

La economía panameña ha mostrado una ralentización en su crecimiento en los últimos años (2017-2020) en donde según datos del Banco Mundial al cierre del 2017 la economía que había crecido en un 5.6% fue decreciendo hasta el cierre de 2019 donde solo se observó un crecimiento del 3.0%. Mientras que en el 2020 producto de los efectos provocados por la pandemia de COVID-19 Panamá registró un decrecimiento del 17.9%.

Según el Banco Mundial se espera que en el 2021 se revierta la tendencia del 2020 y se experimente un repunte económico de alrededor del 9.9% impulsado por la producción minera, inicios de importantes proyectos de infraestructura como son

los trabajos de las líneas del metro. Para los siguientes años se esperan que el crecimiento vaya reduciéndose hasta llegar a un crecimiento de 4.9% para el 2023.

Tendencias de la industria de alquiler de locales comerciales

De acuerdo al reporte de Marketview anual para el segmento comercial sobre la Ciudad de Panamá emitido por CBRE, se indica que el mercado inmobiliario de alquiler de locales comerciales en la Ciudad de Panamá sufrió un aumento de desocupación en un 15%, producto de los efectos de las medidas impuestas por las autoridades gubernamentales para combatir los efectos de la pandemia de COVID-19.
Según el reporte de Marketview para el segmento industrial correspondiente al primer semestre del 2021, emitido por la firma CBRE. Se indica que el sector inmobiliario siguió impactado por las medidas implementadas al inicio del año 2021 para controlar los efectos de la pandemia de COVID-19, sin embargo, se espera que el mercado repunte para el segundo semestre del 2021.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

En vista de la reciente constitución del Emisor como sociedad mediante Escritura Pública No. 17,306 del 8 de octubre de 2021, al 31 de diciembre de 2021 el Emisor no mantenía operación, por lo que se realiza un análisis con cifras del Emisor para el día terminado el 30 de abril de 2022.

A. Resumen de las Cifras Financieras del Emisor

1. Resumen del Estado Consolidado de Resultados y del Balance de Situación Consolidado

	30/abr/2022
BALANCE GENERAL (en US$)	**No Auditado**
ACTIVOS	
Activos corrientes:	
Efectivo en banco	995
Otros Activos	
TOTAL DE ACTIVOS	995
PASIVOS	
Pasivos corrientes:	
Cuentas por pagar	1,829
Otros Pasivos	
TOTAL DE PASIVOS	1,829
PATRIMONIO	
Capital en acciones	
Déficit acumulado	(834)
TOTAL PATRIMONIO	
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	995

ESTADO DE RESULTADOS (en US$)	**30/abr/2022**
INGRESOS	
r	0
TOTAL INGRESOS	0
GASTOS	
Costos legales	92

Honorarios profesionales	408
Gastos bancarios	5
Gastos de ITBMS	29
Impuestos	300
TOTAL GASTOS	834
RESULTADOS DEL PERIODO	(834)

Activos y liquidez

El Emisor cuenta con US$995.00 de efectivo en bancos, a la fecha de los estados financieros, y no existen restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

Los pasivos corrientes a la fecha suman US$1,829.00 en cuentas por pagar, que comprenden principalmente montos pendientes por gastos legales y de constitución de la sociedad. Al 30 de abril de 2022 el ratio de liquidez del Emisor es de 0.54.

Recursos de capital

El patrimonio neto del Emisor al 30 de abril de 2022 era de US$834.00 debido a una pérdida del período de US$834.00. Esta pérdida corresponde a gastos iniciales de constitución de la sociedad e impuestos.

A la fecha del presente Prospecto el Emisor no cuenta con deuda financiera, por tanto el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es nulo.

Resultados de las operaciones

Para el período correspondiente entre su constitución y la fecha de los estados financieros, la empresa presenta un estado de resultados en el cual no se reflejan ingresos, solo gastos relacionados con gastos de incorporación de la sociedad por US$834.00.

B. Análisis de Perspectivas del Emisor

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la modalidad, alquilando sus propiedades a empresas afiliadas y repagando los Bonos con estos flujos. El Emisor podría a futuro llevar al mercado otras emisiones de valores con el mismo fin.

VI. DIRECTORES PRINCIPALES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, Funciones y otra Información Relacionada

1. Directores Principales, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

(a) Directores Principales y Dignatarios

– PRESIDENTE: Charles Joseph Harari Pérez
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 27 de noviembre de 1976
Domicilio Comercial: Oficinas Centrales Super Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz, Ciudad de Panamá
Apartado postal: 0838-01259
Correo electrónico: chharari@superxtra.com
Teléfono: 290-9000

El Señor Harari es director y accionista de Supermercado Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. Actualmente, mantiene el cargo de CFO de Distribuidora Xtra, encargado de toda la parte financiera y tecnología de las operaciones de los Supermercados a nivel nacional. En material social empresarial es Sub-tesorero de la Academia Hebrea de Panamá y tesorero de la organización sin fines de lucro b'nai b'rit, entre otras. En materia comercial, es director de varias compañías inmobiliarias, encargadas de desarrollar proyectos residenciales en Punta Pacífica, Obarrio y Panamá Oeste, director de Wisper, compañía que brinda servicios de internet a nivel nacional y director de diversas compañías relacionadas al sector energético, entre otras. Adicionalmente ostenta el cargo de Presidente de Lion Hill Capital 2, S.A., compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos. El Señor Harari es graduado de la Universidad Santa María La Antigua, donde obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Civil.

– SECRETARIO: Murad Moises Harari Dabah
Nacionalidad: Panamá
Fecha de nacimiento: 25 de agosto de 1979
Domicilio comercial: Calle 50 con Aquilino de la Guardia, Evolution Tower, Piso 39, Oficina MEM Capital.
Dirección postal: 0838-01259
Teléfono: 209-6073
Correo electrónico: murad@superxtra.com

El Sr. Harari es director y accionista de Distribuidora Xtra, compañía dueña de la cadena de Supermercados Super Xtra. Ejerció por varios años el cargo de Presidente Ejecutivo de Distribuidora Xtra, encargado de Planificar, administrar, dirigir y controlar los objetivos específicos y generales de la empresa a corto, mediano y largo plazo enmarcado a la estrategia global y a la visión del negocio. Innovando y desarrollando planes de acción que garanticen la eficiencia operativa y permitan generar los márgenes de rentabilidad del negocio para mantener su solidez financiera y competitividad en el mercado. En material social empresarial participa activamente en actividades sociales dentro de la comunidad hebrea, director de la escuela La Academia Hebrea, padrino fundador de la Fundación JUPA- Supérate y encargado del manejo social empresarial de Supermercados Xtra. En material comercial, es director de la Junta Directiva de Banco Metrobank, y miembro de diversos comités ejecutivos dentro de la operación de dicho banco. Es director de la inmobiliaria Panatropolis, proyecto inmobiliario aledaño al Aeropuerto Internacional de Tocumen con más de 860 hectáreas de desarrollo. Es director del proyecto inmobiliario Playa Escondida Marina & Resort, ubicado en la región de Costa Arriba en el Mar Caribe, provincia de Colón. Adicionalmente, es director de diversos proyectos residenciales y comerciales en el área de Punta Pacífica. El Sr. Harari es Secretario de Lion Hill Capital 2, S.A., compañía Emisora de la presente Emisión de Bonos Públicos.

– TESORERO: Murad Harari Sasson
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 18 de noviembre 1986
Domicilio Comercial: Oficinas Centrales Super Xtra, Ciudad Radial, Juan Díaz, Ciudad de Panamá
Apartado postal: 0838-01259
Correo electrónico: marky@superxtra.com
Teléfono: 290-9000

El Señor Harari es director de Supermercados Xtra. En el pasado se desempeñó como Director Regional del área central de la cadena y como Director de Expansión; en la actualidad, además de su rol como director de Supermercados Xtra se desempeña como director de múltiples organizaciones de Retail, Bienes Raíces e industrias afines en Panamá dentro de las que se destacan Rodelag, Kings Land I y Kings Land 2 Corp y diversas compañías inmobiliarias del Grupo Harari entre otras.

(b) Ejecutivos Principales y Administradores

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que necesita.

2. Empleados de Importancia y Asesores

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que necesita.

3. Asesor Legal del Estructurador

Asesor Legal Externo del Estructurador

Morgan & Morgan Legal
Dirección comercial: Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, Torre MMG Piso 23
Apartado Postal: 0832-00232
Persona de contacto: Ricardo Arias / Ana Carolina Castillo
Correo electrónico: Ricardo.arias@morimor.com / ana.castillo@morimor.com
https://www.morimor.com/lawfim
Teléfono: (507) 265-7777
Fax: (507) 225-7700

En esta capacidad Morgan & Morgan Legal ha asesorado al Estructurador en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.

Asesor Legal Interno

El Emisor no cuenta con un asesor legal interno.

4. Auditores

Auditor Externo

El auditor externo del Emisor es la firma Contadores López y Asociados, S.A. El nombre del contacto principal es la Licenciada Banesca López.

Domicilio Comercial: El Carmen, calle Ricardo Miró con calle Angel Rubio.
Correo Electrónico: admincorp@clasacpa.com
Teléfono: +507 277-8720

Auditor Interno

El responsable de la auditoría interna del Emisor es la Licenciada Iveth Herrera quien cuenta con Licencia CPA No. 2812.

Domicilio Comercial: Perejil, calle 1era, Edificio 7-68 Planta Baja.
Correo Electrónico: iherrera@vegalex.com
Teléfono: +507 203-5250

5. Designación por Acuerdos o Entendimientos

A la fecha ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores del Emisor.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido en la Junta de Accionistas, adicionalmente a las dietas establecidas para cada Director, no se les reconocen beneficios adicionales.

B. Compensación

Los Directores no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni este les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas y Junta Directiva. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas.

C. Gobierno Corporativo

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

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido por la Junta de Accionistas. Los Directores no tienen dietas establecidas y no se les reconocen beneficios adicionales.

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los Directores y Dignatarios. De acuerdo al Pacto Social, la Junta Directiva deberá estar compuesta de no menos de tres (3) ni más de cinco (5) miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo, el número podrá ser fijado por resolución de la Junta Directiva. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para elegir Directores, los accionistas podrán por resolución determinar el número de Directores a elegir en ella, y el número que así se determine será entonces elegido.

El Pacto Social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva y la misma podrá llevarse a cabo en la República de Panamá o en cualquier otro lugar. Las vacantes serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los Directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación del Emisor.

No existe un Comité de Auditoría en la organización, sin embargo, los informes de auditoría internos y externos son supervisados por la Junta Directiva.

La Junta Directiva participa de manera activa en el establecimiento y seguimiento de las políticas administrativas, financieras y gerenciales del Emisor, incluyendo la revisión mensual de sus estados financieros.

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

E. Propiedad Accionaria

El Emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos, ni cualquier otro arreglo que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores del Emisor. Sin embargo, los tres (3) directores del Emisor son accionistas y en conjunto son beneficiarios del 28.62% de las acciones del Emisor.

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% respecto del total de las acciones emitidas	Numero de accionistas	% que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	10,000	100%	5	%
Otros Empleados	0	0%	0	0%

VII. ACCIONISTAS

La totalidad de las acciones emitidas y en circulación del Emisor son propiedad de la familia Harari. Los tres (3) miembros de la familia Harari que fungen como directores del Emisor son, en conjunto, beneficiarios de 28.62% de las acciones del Emisor.

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del total de las acciones	Numero de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
1-5,000	10,000	100%	5	100%
[redacted]	10,000	100%	5	100%

Cambios en el Control Accionario

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor. En los últimos 3 años no ha ocurrido ningún cambio de importancia en el porcentaje accionario del Emisor.

VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Transacciones con Partes Relacionadas

Al 30 de abril de 2022 el balance de situación del Emisor mantiene cuentas por pagar al Fideicomitente Garante por US$1,829.00. Actualmente, tres (3) miembros de la familia Harari, fungen como directores del Emisor (ver Sección VI).
Adicionalmente dos (2) directores del Emisor también son directores de King's Land 2 Corp., quien figura como Fideicomitente Garante.

El Emisor no mantiene ningún contrato o negocio con partes relacionadas.

B. Personas que Brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro

Ninguna de las personas que brindan servicios relacionados al proceso del registro de los valores son partes relacionadas del Emisor.

C. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto Informativo son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

IX. TRATAMIENTO FISCAL

Los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999:

A. Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 334 del Texto único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformatorias y el Titulo II de la Ley 67 del 1ro de Septiembre del 2011 (la "Ley de Valores") , y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto Sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto Sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto Sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto Sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la SMV por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del cinco por ciento (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

B. Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses

El artículo 335 del Texto único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformatorias y el Titulo II de la Ley 67 del 1ro de Septiembre del 2011 (la "Ley de Valores") dicta que, salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, adicionado mediante el parágrafo 1, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la SMV y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de Latinex, los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.
Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre dichos valores causarán un impuesto sobre la renta a base de una tasa única del cinco por ciento (5%) que deberá ser retenido en la fuente, por la persona que pague o acredite tales intereses.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

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 la República de Panamá.

C. Retención por Impuestos

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los Bonos, todos los Impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

X. LEY APLICABLE

La oferta pública de Bonos de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la SMV relativos a esta materia.

XI. MODIFICACIONES Y CAMBIOS

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 Superintendencia del Mercado de Valores. 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 requerirá la aprobación de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo de 51% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en ese momento (la "Mayoría de los Tenedores Registrados"), excepto aquellos relacionados con la Tasa de Interés, plazo, pago a capital, redención anticipada, garantías y/o Cobertura de Garantía, que requerirán la aprobación de aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados").

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de la presente Emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003 mediante el cual la SMV establece el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la SMV.

Adicionalmente, en el caso de que el Emisor pretenda modificar los términos y condiciones de dos o más Series en circulación, se deberá presentar ante la Superintendencia del Mercado de Valores las aceptaciones necesarias de los Tenedores de los valores de cada una de las Series que se pretenda modificar, por separado, cumpliendo con los porcentajes previstos anteriormente.

XII. INFORMACIÓN ADICIONAL

Copia de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que otros documentos que la amparan y complementan pueden ser consultados en las oficinas de la SMV, ubicadas en el piso 8 del Edificio PH Global Plaza, Calle 50, Ciudad de Panamá. El Emisor listará la Emisión de Bonos en Latinex. Por tanto la información correspondiente podrá ser libremente examinada por cualquier interesado en las oficinas de Latinex, localizadas en la planta baja del Edificio Bolsa de Valores de Panamá, ubicado en Calle 49 Bella Vista y Avenida Federico Boyd en la Ciudad de Panamá. Ningún Corredor de Valores o persona alguna está autorizada a dar

ninguna información o garantía con relación a esta Emisión de Bonos que no esté especificada en este Prospecto Informativo.

XIII. ANEXOS

A. Términos Utilizados en este Prospecto Informativo

B. Estados Financieros Consolidados Auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2021.

C. Estados Financieros Interinos del Emisor a abril 2022.

D. Informe de Calificación de Riesgo

ANEXO A
TÉRMINOS UTILIZADOS EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO

A continuación se presenta un glosario de ciertos términos que se utilizan a través del presente Prospecto Informativo. Los términos en plural harán referencia a los mismos términos en singular aquí definidos.

"Agente de Pago" o "Agente de Pago, Registro y Transferencia" significa Banistmo, S.A.

"Agente Fiduciario" o "Fiduciario" significa Banistmo Investment Corporation, S.A.

"Banco" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Balance Requerido" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G.3 de este Prospecto.

"Beneficiarios" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G de este Prospecto.

"Bienes Gravados" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G de este Prospecto.

"Bienes Inmuebles" tiene el significado atribuido a dicho término en el Fideicomiso de Garantía.

"Bonos" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Bono Global" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.1 de este Prospecto.

"Bono Individual" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.3 de este Prospecto.

"Latinex" significa la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

"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" tiene el significado atribuido a dicho término en el Fideicomiso de Garantía

"CAPEX" significa aquellas mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital que excedan un total de Cien Mil Dólares al año (US$100,000.00).

"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.

"Cobertura de Garantías" significa el valor de mercado, determinado por un avalúo independiente, aceptable al Fiduciario, de los Bienes Inmuebles traspasados a título fiduciario a favor del Fideicomiso de Garantía, el cual representará en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación.

"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.

"Cobertura de Servicio de Deuda para Pagos Restringidos" 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, más el saldo de la Cuenta de Reserva, entre (ii) el Servicio de Deuda.

"Condiciones para Pagos Restringidos" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.14(c) de este Prospecto.

"Contrato de Agencia de Pago" significa el contrato suscrito entre el Emisor con Banistmo, S.A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos.

"Contratos de Arrendamiento" tiene el significado atribuido a dicho término en el Fideicomiso de Garantía.

"Contrato de Colocación de Valores y Puesto de Bolsa" significa el contrato suscrito entre el Emisor con Valores Banistmo, S.A., como Casa de Valores exclusiva de la Emisión, para la colocación de los Bonos a través de Latinex, y como Casa de Valores exclusiva del Suscriptor para la compra de los Bonos a través de Latinex.

"Contrato de Cesión" se refiere al Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía.

"Contrato de Fideicomiso" significa el contrato de Fideicomiso de Garantía, según el mismo sea enmendado.

"Contrato de Suscripción" significa el contrato de suscripción de Bonos suscrito entre el Suscriptor y el Emisor por el cual el Suscriptor acuerda suscribir hasta US$40,000,000.00 de la Serie Senior de los Bonos de esta Emisión.

"Control" significa cualquier persona que (i) es propietaria, directa o indirectamente, de más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones con derecho a voto emitidas y en circulación del Emisor, o (ii) a través de contratos o de otra manera tiene el derecho de elegir a una mayoría de los miembros de la Junta Directiva, o (iii) a través de contratos o de otra manera tiene el poder de dirigir los negocios y asuntos del Emisor, y de controlar las decisiones de la Junta Directiva o de la asamblea de accionistas (o cualquier otro órgano con características y funciones similares).

"Cuenta de Concentración" tiene el significado atribuido a dicho término en el Fideicomiso de Garantía.

"Cuenta de Reserva" tiene el significado atribuido a dicho término en el Fideicomiso de Garantía

"Cuentas Fiduciarias" tiene el significado atribuido a dicho término en el Fideicomiso de Garantía.

"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.

"Declaración de Vencimiento Anticipado" declaración emitida por el Agente de Pago, Registro y Transferencia por la cual le notifica al Emisor, al Fideicomitente Garante, al Fiduciario y a los Tenedores Registrados, el vencimiento anticipado de las obligaciones derivadas de los Bonos Serie Senior por incurrir el Emisor en un Evento de Vencimiento Anticipado conforme se indica en este Prospecto Informativo y en los Bonos.

"Día Hábil" significa un día que no sea sábado, domingo, día nacional, día feriado en la República de Panamá, o un día en que los bancos de licencia general puedan abrir por disposición de la Superintendencia de Bancos.

"Documentos de la Emisión" significa los Bonos, el Contrato de Colocación de Valores y Puesto de Bolsa, Contrato de Agencia de Pago, Contrato de Suscripción, el Fideicomiso de Garantía, y el Prospecto Informativo.

"Dólares" o "US$" o "$" significan la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

"Endeudamiento" 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.

"Emisión" significa la oferta pública de bonos corporativos del Emisor por un valor nominal total de hasta Ochenta Millones de Dólares (US$80,000,000.00), autorizada para su venta por la SMV mediante Resolución SMV-367-22 de 26 de octubre de 2022, descrita en este Prospecto.

"Emisor o Fideicomitente Emisor" significa LION HILL CAPITAL 2, S.A., sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública N° 17,306 de 8 de octubre de 2021 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá debidamente inscrita en el Folio 155714022, de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 13 de octubre de 2021.

"Evento de Vencimiento Anticipado" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.16(a) de este Prospecto Informativo.

"Fecha de Emisión" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Fecha de Emisión Respectiva" para cada Serie, será la fecha que será determinada por el Emisor y comunicada a la SMV y Latinex mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, y será la fecha a partir de la cual los Bonos de dicha Serie empezarán a devengar intereses. La Fecha de Emisión de cada Serie de Bonos será determinada por el Emisor antes de la oferta de éstos, en atención a sus necesidades financieras

"Fecha de Oferta" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Fecha de Oferta Respectiva" para cada Serie, será la fecha que será determinada por el Emisor y comunicada a la SMV y Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo, y será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos de dicha Serie.

"Fecha de Pago" significa los días veintiséis (26) de diciembre, marzo, junio, y septiembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento de cada Serie o la redención total del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie que corresponda, lo que ocurra primero, a menos que dicha Fecha de Pago coincida con una fecha que no sea Día Hábil, en cuyo caso la Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento, deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin que se corra dicha Fecha de Pago a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente, con la excepción del último pago.

"Fecha de Vencimiento" con respecto a un Bono, significa la fecha de vencimiento indicada en la Sección I de este Prospecto Informativo o en el suplemento al Prospecto Informativo de cada serie de los Bonos, debidamente presentado a la SMV.

"Fideicomiso de Garantía" o "Fideicomiso": tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G de este Prospecto.

"Flujo de Caja Libre" significa el flujo de caja disponible luego de cubrir los pagos según el orden descrito en la cascada de pagos de la Cuenta de Concentración.

"Fideicomitente Garante" significa King´s Land 2 Corp., y cualquier otra persona natural o jurídica que de tiempo en tiempo constituya garantías adicionales a favor del Fideicomiso de Garantía.

"Garantías Permitidas" significa (i) cualquier garantía que hubiese sido otorgada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta; (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.

"Impuesto" significa, respecto a cualquiera persona, todo impuesto, tasa, gravamen, sobrecargo, tributo, contribución, derecho, tarifa u otro cargo gubernamental, ya sea de carácter nacional, provincial, municipal o a otro nivel de gobierno, causado con respecto a sus ingresos, utilidades, ventas, compras, pagos, remesas, intereses, bienes, contratos, licencias, concesiones, derechos, o capital, o que dicha persona deba retener como agente de retención, así como cualesquiera intereses, recargos y multas sobre éstos, establecidos por una autoridad competente, ya sea de la República de Panamá o de una jurisdicción extranjera, incluyendo, de forma ilustrativa, el impuesto sobre la renta, el impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios, el impuesto de timbre, el fondo especial de compensación de intereses, el impuesto complementario, las tasas de supervisión y regulación, el impuesto de ganancia de capital, y los impuestos o cargos relativos a concesiones administrativas.

"Latinclear" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto Informativo.

"Ley del Mercado de Valores" significa el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus leyes reformatorias y el Titulo II de la Ley 67 del 1ro de septiembre del 2011.

"Ley 18" significa la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011.

"Mayoría de los Tenedores Registrados" son aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en un momento determinado, según el Registro.

"Participante" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.3(a) de este Prospecto.

"Pagos Restringidos" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.14(c) de este Prospecto.

"Período de Interés" significa el período que comienza en la Fecha de Emisión Respectiva y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente y cada período sucesivo que comienza a partir de un Fecha de Pago y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente y así sucesivamente hasta la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada (de haberla).

"Préstamos Puentes" significa unas facilidades crediticias otorgadas por Banistmo, S.A. a favor del Fideicomitente Garante, las cuales se encuentran garantizadas con el Fideicomiso de Garantía.

"Prospecto" o "Prospecto Informativo" significa el presente Prospecto.

"Puestos de Bolsas" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto.

"Registro" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.1 de este Prospecto.

"Saldo Insoluto a Capital" en relación a un Bono, significa el monto que resulte de restar al capital original del Bono al momento de su emisión, los abonos a capital que de tiempo en tiempo realice el Emisor de acuerdo a los términos y condiciones del Bono y del Prospecto Informativo.

"Series" significa conjuntamente la Series Senior y las Series Subordinadas de los Bonos.

"Series Senior" Series que serán emitida hasta la suma de sesenta y ocho millones de Dólares (US$68,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y garantizada por el Fideicomiso de Garantía. Las Series Senior serán emitida por un monto que será determinado por el Emisor según sus necesidades y las condiciones existentes del mercado, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

"Series Subordinadas" Series que serán emitida hasta la suma de doce millones de Dólares (US$12,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Las Series Subordinadas serán emitidas por un monto que será determinado por el Emisor según sus necesidades y las condiciones existentes del mercado, al menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

"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.

"SMV" o "Superintendencia del Mercado de Valores" significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.

"Superintendencia de Bancos" significa la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

"Súper Mayoría de los Tenedores Registrados" son aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en un momento determinado, según el Registro, mayoría esta que será necesaria para realizar cualquier modificación a determinada serie, en cuanto a la Tasa de Interés, Plazo o modificación a la Cobertura de Garantías de la Emisión.

"Suscriptor" significa Banistmo, S.A.

"Tenedor(es) Registrado(s)" significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento.

Anexo B
Estados Financieros Consolidados Auditados del Emisor al 31 de diciembre de 2021.

Lion Hill Capital 2, S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y dictamen de los auditores independientes

Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general

Contadores, López y Asociados, S.A.

Lion Hill Capital 2, S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

Páginas

Contenido

Dictamen de los auditores independientes	1 -3
Estado de situación financiera	4
Estado de ganancias o pérdidas	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 11

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de
Lion Hill Capital 2, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Lion Hill Capital 2, S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Lion Hill Capital 2, S.A.** al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con éstos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados de la Junta Directiva de la Compañía sobre los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando las bases contables de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o; si dicha información a revelar no es adecuada o insuficiente, que modifique nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Junta Directiva de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

- En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:
- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Banezca López.

Contadores López & Asociados, S.A.
Resuelto J.T.C. No.363
30 de mayo de 2022
Panamá, República de Panamá

Banezca I. Lòpez P.
Contador Público Autorizado No.0529-2010

Lion Hill Capital 2, S.A.

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2021
En balboas

	Notas	2021
Activos		
Activo corriente		
Efectivo	3	-
Total de activos		-
Pasivos y Patrimonio		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar partes relacionadas Kings Land 2 CO		-
Total de pasivos		-
Patrimonio		
Capital en acciones		
Acciones comunes autorizadas 10,000; con valor Nominal de 1 cada una, por emitir 10,000 acciones.		-
Utilidades retenidas		-
Total de patrimonio		-
Total de pasivos y patrimonio		-

Lion Hill Capital 2, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
En balboas

	Nota	2021
Ingresos:		
Servicios		-
Costos y gastos:		
Costos legales		-
Honorarios profesionales		-
Gastos bancarios		-
Gastos de ITBMS		-
Impuestos		-
		-
(Pérdida) neta		-

Lion Hill Capital 2, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
En balboas

	Nota	Abril 2021
Utilidades retenidas		
Saldo al inicio del período		-
(Pérdida) neta		-
		-

Lion Hill Capital 2, S.A.

Estado de flujos de efectivo
Por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021
En balboas

	Nota	Abril 2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
(Pérdida) neta		-
Efectivo neto utilizado de las actividades de operación		-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de activo fijo		-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Cuentas por pagar partes relacionadas		-
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		
Aumento neto en el efectivo		-
Efectivo al inicio del período		-
Efectivo al final del período	3	-

Las notas que se acompañan son parte de estos estados financieros

1. Información general

Lion Hill Capital 2, S.A. (la Compañía) se constituyó mediante Escritura Pública No.17,306 del 8 de octubre de 2021 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. Se dedica a la emisión de bonos garantizados con inmuebles del Grupo Distribuidora Xtra.

Las oficinas están ubicadas en Calle 50, PH Evolution Piso39, oficina 3911..

2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s)

Políticas de contabilidad significativas:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Lion Hill Capital 2, S.A. fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

2.2 Base de presentación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico.

2.3 Comparación de la información

La Norma Internacional de Contabilidad No.1, exige que la información contenida en los estados financieros se presente de forma comparativa con el mismo período del año anterior, sin embargo esto no se cumple debido a que la entidad inicio sus operaciones en abril del 2022.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros, en conformidad con las NIIF, requiere de parte de la administración la realización de juicios, estimaciones y presunciones que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, y gastos. Los resultados actuales pudiesen diferir de aquellos estimados en su momento.

Las estimaciones y supuestos son revisados sobre una base continua y corriente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que se revisan las estimaciones y en cualquier período futuro que estos afecten.

2.5 Efectivo

El efectivo se presenta a su costo en el estado de situación financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo comprende el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos.

2.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgados por la entidad.

Servicios
Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía y los ingresos puedan ser fácilmente medidos.

Otros ingresos
Los ingresos por intereses y otros ingresos se reconocen con base en el método de devengado según la sustancia de los acuerdos respectivos.

2.7 Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento en un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

2.8 Moneda funcional - Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

2.9 Arrendamiento operativo

Los pagos derivados de los arrendamientos operativos se reconocen como gasto en el estado de ganancias ó pérdidas en forma lineal, durante el plazo de arrendamiento. Dicho período no excede la duración del contrato.

3. Efectivo

Un detalle del efectivo se presenta a continuación:

Banco General, S. A. – Corriente	-

Para el 31 de diciembre del 2021 la empresa Lion Hill Capital 2, S.A. no había iniciado operaciones por lo tanto sus cuentas bancarias y operaciones estaban en cero.

4. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguno.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

A continuación, se presenta un resumen de los supuestos utilizados en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros más importantes de la Compañía:

Efectivo - El valor en libros del efectivo se aproxima al valor razonable, por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

Cuentas por cobrar y pagar - El valor razonable de las cuentas por cobrar y pagar se aproxima al valor en libros debido a las condiciones y términos pactados y su vencimiento a corto plazo, excepto por las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas y accionistas que tienen condiciones distintas al mercado.

5. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito – La compañía no tiene una concentración significativa en las cuentas por cobrar clientes.

5. Administración del riesgo de instrumentos financieros (continuación)

A continuación el detalle de las políticas y prácticas de administración y control utilizadas por la Compañía para mitigar el riesgo de crédito.

- La Compañía ha establecido una revisión de los parámetros específicos clasificando los límites de crédito según tipo de clientes, actividad y calidad de garantías.

- Para los créditos vencidos con más de 120 días, se ordena el cierre de las ventas al crédito hasta la recuperación de los saldos vencidos.

Riesgo de liquidez - El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades para obtener los fondos para cumplir compromisos asociados con las obligaciones financieras y a proveedores. Además, administra este riesgo manteniendo niveles adecuados de liquidez con fondos colocados en bancos.

Riesgo de tasa de interés - La Compañía mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses. La empresa mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para depósitos en cuentas de ahorro y depósitos a plazo fijo con bancos, y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local.

6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2021 fueron aprobados por la administración y autorizados para su emisión el 30 de mayo del 2022.

* * * * * *

Anexo C
Estados Financieros Interinos del Emisor a abril 2022.

Lion Hill Capital 2, S.A.

Estados financieros por los cuatro meses terminados al 30 de abril de 2022 e Informe de compilación

Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general

Contadores, López y Asociados, S.A.

Lion Hill Capital 2, S.A.

Estados Financieros al 30 de abril de 2022

Páginas

Contenido

Informe de compilación los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 9

CONTADORES, LÓPEZ Y ASOCIADOS, S.A.

CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS

Informe de Compilación de Información Financiera Intermedia

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Lion Hill Capital 2, S.A.
Panamá, Rep. de Panamá

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración y, de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados N° 4410, he compilado el estado de situación financiera de Lion Hill Capital 2, S. A., al 30 de abril de 2022 y los correspondientes estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de cuatro meses terminados en esa fecha y un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

La administración de Lion Hill Capital 2, S. A., es responsable por la presentación de estos estados financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

No hemos auditado ni revisado estos estados financieros y consecuentemente, no expreso ninguna opinión o conclusión sobre los mismos.

Banezca I. López P.
30 de mayo de 2022
CPA N° 0529-2010
Panamá, República de Panamá

RUC 155673026-2-2018 DV 99 Teléfono: 277-8720/8729 correo: admincorp@clasacpa.com, clasaconfirmaciones@clasacpa.com

Lion Hill Capital 2, S.A.

Estado de situación financiera
30 de abril de 2022
En balboas

	Notas	Abril 2022
Activos		
Activo corriente		
Efectivo	3	995
Total de activos		995
Pasivos y Patrimonio		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar Kings Land 2 CO		1,829
Total de pasivos		1,829
Patrimonio		
Utilidades retenidas		(834)
Total de patrimonio		(834)
Total de pasivos y patrimonio		995

Las notas que se acompañan son parte de estos estados financieros

Lion Hill Capital 2, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas
Por los cuatro meses terminados el 30 de abril de 2022
En balboas

	Nota	Abril 2022
Ingresos:		
Servicios		-
Costos y gastos:		
Costos legales		92
Honorarios profesionales		408
Gastos bancarios		5
Gastos de ITBMS		29
Impuestos		300
		834
(Pérdida) neta		(834)

	Nota	Abril 2022
Utilidades retenidas		
Saldo al inicio del periodo		1,829
(Pérdida) neta		(834)
		995

Lion Hill Capital 2, S.A.

Notas a los estados financieros
Por los cuatro meses terminado el 30 de abril de 2022
En balboas

	Nota	Abril 2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
(Pérdida) neta		(834)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		(834)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de activo fijo		-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados		-
Aumento neto en el efectivo		(834)
Efectivo al inicio		1,829
Efectivo al final	3	995

Las notas que se acompañan son parte de estos estados financieros

1. Información general

Lion Hill Capital 2, S.A. (la Compañía) se constituyó mediante Escritura Pública No.17,306 del 8 de octubre de 2021 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. Se dedica a la emisión de bonos garantizados con inmuebles del Grupo Distribuidora Xtra.

Las oficinas están ubicadas en Calle 50, PH Evolution Piso39, oficina 3911..

2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s)

Políticas de contabilidad significativas:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Lion Hill Capital 2, S.A. fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

2.2 Base de presentación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico.

2.3 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros, en conformidad con las NIIF, requiere de parte de la administración la realización de juicios, estimaciones y presunciones que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, y gastos. Los resultados actuales pudiesen diferir de aquellos estimados en su momento.

Las estimaciones y supuestos son revisados sobre una base continua y corriente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que se revisan las estimaciones y en cualquier período futuro que estos afecten.

2.4 Efectivo

El efectivo se presenta a su costo en el estado de situación financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo comprende el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos.

2.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgados por la entidad.

Servicios
Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía y los ingresos puedan ser fácilmente medidos.

Otros ingresos
Los ingresos por intereses y otros ingresos se reconocen con base en el método de devengado según la sustancia de los acuerdos respectivos.

2.6 Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento en un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

2.7 ***Moneda funcional*** - Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

2.8 Arrendamiento operativo

Los pagos derivados de los arrendamientos operativos se reconocen como gasto en el estado de ganancias ó pérdidas en forma lineal, durante el plazo de arrendamiento. Dicho período no excede la duración del contrato.

3. Efectivo

Un detalle del efectivo se presenta a continuación:

	2022
Banco General, S. A. – Corriente	995

4. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguno.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

A continuación, se presenta un resumen de los supuestos utilizados en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros más importantes de la Compañía:

Efectivo - El valor en libros del efectivo se aproxima al valor razonable, por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

Cuentas por cobrar y pagar - El valor razonable de las cuentas por cobrar y pagar se aproxima al valor en libros debido a las condiciones y términos pactados y su vencimiento a corto plazo, excepto por las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas y accionistas que tienen condiciones distintas al mercado.

5. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito – La compañía no tiene una concentración significativa en las cuentas por cobrar clientes.

A continuación el detalle de las políticas y prácticas de administración y control utilizadas por la Compañía para mitigar el riesgo de crédito.

- La Compañía ha establecido una revisión de los parámetros específicos clasificando los límites de crédito según tipo de clientes, actividad y calidad de garantías.

- Para los créditos vencidos con más de 120 días, se ordena el cierre de las ventas al crédito hasta la recuperación de los saldos vencidos.

5. Administración del riesgo de instrumentos financieros (continuación)

Riesgo de liquidez - El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades para obtener los fondos para cumplir compromisos asociados con las obligaciones financieras y a proveedores. Además, administra este riesgo manteniendo niveles adecuados de liquidez con fondos colocados en bancos.

Riesgo de tasa de interés - La Compañía mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses. La empresa mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para depósitos en cuentas de ahorro y depósitos a plazo fijo con bancos, y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local.

* * * * * *

Anexo D
Informe de Calificación de Riesgo

Lion Hill Capital 2, S.A.
Programa de Bonos Corporativos

Comité No. 83/2022	
Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2021	**Fecha de comité: 12 de agosto de 2022**
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Inmobiliario / Panamá

Equipo de Análisis

Juan Carlos Quiñónez
lalopez@ratingspcr.com

Donato Rivas
drivas@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES	
Fecha de información	dic-21
Fecha de comité	12/08/2022
Bonos Series Senior	PAA
Bonos Series Subordinados	PABBB+
Perspectiva	Estable

Significado de la Calificación

Categoría A: Emisores con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Categoria BBB: Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una PA a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. A las categorías descritas se pueden asignar los signos "+" ó "- "para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que esta emita".

Racionalidad

En comité de calificación de riesgo, PCR asigna la calificación de PAA al programa de bonos corporativos series senior y PABBB+ al Programa de Bonos Subordinados con perspectiva 'Estable' de Lion Hill Capital 2, S.A. La calificación de Lion Hill Capital 2, S.A. se fundamenta en su función como vehículo financiero de la emisión de bonos corporativos para otorgar facilidades crediticias a su empresa relacionada King's Lands 2, la cual se dedica al arrendamiento de bienes inmuebles siendo su principal cliente supermercados Xtra, generando ajustados niveles de cobertura sobre la deuda financiera, así como un resultado neto negativo durante los últimos tres años derivado de los elevados gastos financieros y los gastos de depreciación; adicionalmente se considera el respaldo de Grupo Harari.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada al Programa Rotativo de Bonos Corporativos Inmobiliarios de Administradora e Inmobiliaria, S.A., se fundamentó en la evaluación de los siguientes aspectos:

Vehículo financiero. Lion Hill Capital 2, S.A. es una compañía la cual será utilizada para generar la emisión de bonos corporativos y utilizar los fondos recaudados para otorgar facilidades crediticias a sus empresas afiliadas, incluyendo al Fideicomitente Garante, y para financiar futuras inversiones, incluyendo la construcción y la adquisición de locales y/o propiedades comerciales. Por la anterior, el flujo para el pago de la deuda vendrá de sus principales relacionadas y no tendrá alguna otra actividad de operación.

Ajustada cobertura de sus relacionada. A la fecha de análisis, Lion Hill 2, S.A. proporcionará fondos a una empresa relacionada en específico, la cual será King's Land 2 Corp. Dicha entidad provee flujos a través de arrendamientos de locales y teniendo sobre un cliente la mayoría de concentración en sus ingresos. A diciembre de 2021 se observa una ajustada cobertura de EBITDA sobre sus gastos financieros, siendo la depreciación y los intereses bancarios la mayor parte de gastos en sus resultados. Por su parte es importante mencionar que el principal deudor aún no posee unos indicadores de rentabilidad positivos y no se espera una recuperación en el corto plazo.

Adecuadas garantías de la emisión. Los Bonos de las Series Senior estarán respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por un Fideicomiso de Garantía el cual contendrá: I) Derechos reales derivados del traspaso a título fiduciario sobre los Bienes Inmuebles propiedad de King´s Land 2 Corp y aquellos que de tiempo en tiempo se adicionen al Fideicomiso de Garantía, cuyo valor de mercado determinado por un avalúo independiente, aceptable al Agente Fiduciario, represente en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación.

Metodología Utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología para calificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (Panamá) con fecha 09 de noviembre de 2017.

Factores Clave

Los factores que podrían mejorar la calificación podrían ser:

- Incremento sostenido en los ingresos, generando una mayor cobertura sobre gastos financieros.

Los factores que podrían desmejorar la calificación podrían ser:

- Desmejora sostenida en nivel de ingresos, dificultando el pago de la deuda.

Limitaciones a la Calificación

- **Limitaciones encontradas:** No se encontró ninguna limitación con la información proporcionada.
- **Limitaciones potenciales: (Riesgos Previsibles):** Se percibe la falta de certeza económica derivado de los impactos de la pandemia COVID-19 en los últimos dos años, principalmente en el sector inmobiliario. Se espera una moderada recuperación en los siguientes años como consecuencia de las medidas implementadas por parte de las autoridades gubernamentales en cuanto al levantamiento de restricciones del aforo permitido y los planes de reactivación económica, incluyendo el programa de vacunación.

Información Utilizada para la Calificación

- **Información financiera:** Estados financieros auditados a diciembre 2020 y 2021
- **Emisión:** Prospecto preliminar del Programa de Bonos Corporativos.
- **Perfil de Institución:** Reseña Institucional y Resumen del Plan Estratégico.

Contexto Económico

Para la economía mundial, se ha ralentizado a inicios del año, a medida que va avanzando las nuevas variantes del COVID-19 los países han tomado nuevamente las restricciones a la movilidad. Así como el encarecimiento de la energía, combustibles, y materias primas por causa de los factores geopolíticos entre Rusia y Ucrania, que podrá tener un impacto en la inflación y en las economías de Latinoamérica. Se prevé que el crecimiento mundial se modere de 5.9% en 2021 a 4.4% en 2022 según la perspectiva del Fondo Monetario Internacional. Por otro lado, se estima que continue el aumento en la inflación debido a los cortes en las cadenas de suministros y los altos precios de energía/combustibles en el transcurso del 2022. Derivado de lo anterior, es importante que los países inicien y diseñen nuevas reformas con el fin de incrementar la inversión y promover el capital humano, y así poder revertir la desigualdad de ingresos y poder hacer frente a los desafíos que se encuentra actualmente el mundo.

Para la región de América Latina y el Caribe, según La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), tuvo un crecimiento promedio para la región en el año 2021 de 6.2%, gracias a la baja base de comparación que constituyo el año 2020, la mayor movilidad y el favorable contexto externo. Sin embargo, la región enfrentara un 2022 muy complejo, debido a la persistencia e incertidumbre sobre la evolución de la pandemia, fuertes desaceleraciones del crecimiento, bajas inversiones. A pesar de esto, los países han demostrado crecimientos a lo largo del año 2021 y esperan que en el año 2022 las economías avanzadas y emergentes sigan progresando. En 2021, 11 países de América Latina y el Caribe recuperan los niveles de PIB previos a la pandemia.

ell

Y en lo que va del año 2022, se agregarían otros tres, de los 33 países que conforman la región. Por lo que se prevé una mejora a comparación al año 2020 tras su caída del producto Interno Bruto regional del 6,7% (excluyendo Venezuela), demostrando el crecimiento en el año 2021.

Según el Banco Mundial. Panamá cuenta con el desafío de reactivar el crecimiento y garantizar que los beneficios también lleguen a las zonas rurales y a los grupos tradicionalmente excluidos. Uno de los sectores más importantes para la economía panameña es el de construcción, donde se encuentra creciendo positivamente desde el año anterior, pero aún se encuentra por debajo del nivel que se encontraba antes de pandemia. En cuanto, los sectores económicos que presentaron un incremento mayor fueron la pesca (+51.3%), explotación de minas y canteras (+47.9%), construcción (+45.2%), actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiles (+40%), otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios (39.4%) y hoteles y restaurantes (+38.5%) y en menores variaciones se encuentran los sectores como transporte, almacenamiento y comunicaciones, industrias manufactureras, suministro de electricidad gas y agua y comercio al por mayor y al por menor. Por otra parte, los sectores que continuaron con una tendencia negativa son: las actividades de servicios sociales y de salud privada (-8%) y la intermediación financiera (-0.7%), lo cual demuestra que la mayoría de los sectores económicos que componen el PIB de Panamá se encuentran en crecimiento.

A diciembre 2021, el índice mensual de actividad económica (IMAE) registro un crecimiento de +16%, en comparación de junio 2020. De igual manera, el índice mensual de actividad económica (IMAE) acumulado de enero a junio 2021, presentó un aumento de +13.05% en comparación del mismo período del año 2020. Esto representa un comportamiento positivo en la economía panameña, mostrando un proceso de recuperación tras el impacto de la pandemia COVID-19

Se espera que se continue y sea efectivo el proceso de vacunación debido a que esto ayudaría a estabilizar la economía dentro del país, la atracción de nuevas inversiones para generar nuevos empleos. Así como la reactivación y la atracción de los turistas hacia el país. Por otro lado, se espera darle continuidad a las políticas que permitan estimular la recuperación económica y a reforzar las reformas sociales para garantizar el crecimiento que se va notando poco a poco en el país, así como apoyar la recuperación de actividades comerciales y económicas, sobre la micro y pequeñas empresas.

Contexto del sector

Para el período de diciembre 2021, según cifras preliminar del Instituto Nacional de estadística y Censo (INEC) el Valor Agregado Bruto de la construcción presentó un crecimiento de 31.6%, el comportamiento de este sector se sustenta por la ejecución de proyectos privados residenciales y la inversión pública en obras de infraestructura y programas de viviendas unifamiliares de interés social. En el cuarto trimestre, este sector mostró un aumento de 39.7%.

En el comparativo de aportes del sector construcción al PIB de Panamá, al tercer trimestre en el 2019 dicho aporte se ubicó en US$ 1,155 millones, a la misma fecha en el 2020 (durante la pandemia) esta cifra disminuyo ubicándose en US$ 450 millones y para el 2021 se colocó en US$ 907 millones, el cual muestra una recuperación del sector respecto al año de la pandemia (2020), sin embargo, se encuentra por debajo de los niveles mostrados antes de la pandemia.

Por su parte, el sector de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, según las cifras preliminares del INEC, el Valor Agregado Bruto de esta categoría económica registró una variación positiva de 7.2%, en donde las actividades inmobiliarias y empresarial de mercado mostraron un crecimiento de 11.9%, debido al comportamiento positivo de actividades de bienes propios, alquilados o de terceros; alquiler de transporte por vía terrestre, actividad de publicidad y otras actividades empresariales. Por su parte, la actividad inmobiliaria de uso final propio (propiedad de vivienda) su crecimiento fue de 3.0%. Para el cuarto trimestre, las categorías Inmobiliarias y empresariales crecieron 10.2%.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El comportamiento de las actividades económicas en este periodo del 2021, se enmarcaron en las medidas de mitigación y el proceso de vacunación establecidas por el gobierno nacional, que han permitido que las autoridades sanitarias disminuyeran o eliminaran las restricciones que se habían establecido para la contención de la pandemia de COVID-19, con ello las actividades económicas iniciaron su proceso de recuperación después del impacto que generó esta pandemia en el trimestre comparable de 2020, donde se registraron las mayores afectaciones a las actividades económicas dadas las restricciones de movilidad y cierres parciales de las operaciones de empresas y establecimientos en todo el país.

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en crisis, como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y según expertos del sector el mismo se recuperará en un periodo de 3 a 12 meses. Un punto que considerar es que mientras la emergencia sanitaria se va alargando, seguirá en aumento los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes. Adicional, durante los primeros meses del año en curso, la vivienda vertical se está recuperado. Los proyectos que estaban en preventa antes de la pandemia han continuado activos y varios han arrancado en construcción.

Análisis de la Institución

Reseña y Grupo Económico

Lion Hill Capital 2 es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá el 8 de octubre del año 2021 mediante escritura pública no. 17,306 y debidamente escrita en el folio 155714022. Las oficinas del Emisor se encuentran ubicadas Evolution Tower, piso 39, Aquilino de la Guardia y Calle 50, Ciudad de Panamá, Apartado 0838-01259, Teléfono 209-6073. La actividad principal de la compañía es la emisión de bonos corporativos y utilizar los fondos recaudados para otorgar facilidades crediticias a sus empresas afiliadas, incluyendo al Fideicomitente Garante, y para financiar futuras inversiones, incluyendo la construcción y la adquisición de locales y/o propiedades comerciales.

Grupo Harari

Grupo Harari es un grupo empresarial familiar panameño. Dentro de sus principales líneas de negocios se encuentran las actividades de Retail, siendo la familia fundadora y gestora de Supermercados Xtra S.A. Adicional al supermercado, son el socio principal de las tiendas Rodelag. Cuentan con actividades en bienes raíces iniciando por locales comerciales como insumo clave para las operaciones de Supermercados, posteriormente incursionando con inversiones minoritarias de proyectos de vivienda en áreas como Punta Pacífica, Costa del Este y Calle 50 entre otras. Mantienen proyectos de oficinas y logística en la Ciudad de Panamá, participando en proyectos de alta relevancia como Panatrópolis, y proyectos turísticos como el proyecto Playa Escondida Marina & Resort. La familia también cuenta con inversiones en el sector de telecomunicaciones, energía y otras industrias tanto en Panamá como en otros países.

Gobierno Corporativo

Al 31 de diciembre de 2021, el capital autorizado del emisor consistía en 10,000 acciones comunes con un valor nominal de US$1.00 cada una. Cada acción tiene derecho a un (1) voto en todas las juntas generales de accionistas y debe ser emitida en forma nominativa. El capital pagado asciende a US$10,000.00.

CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones comunes	10,000	10,000	US$1.00	US$10,000.00

Fuente: Lion Hill Capital 2 / **Elaboración:** PCR

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los Directores y Dignatarios. De acuerdo al Pacto Social, la Junta Directiva deberá estar compuesta de no menos de tres (3) ni más de cinco (5) miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo, el número podrá ser fijado por resolución de la Junta Directiva. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para elegir Directores, los accionistas podrán por resolución determinar el número de Directores a elegir en ella, y el número que así se determine será entonces elegido.

El Pacto Social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva y la misma podrá llevarse a cabo en la República de Panamá o en cualquier otro lugar. Las vacantes serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los Directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación del Emisor. La Junta Directiva participa de manera activa en el establecimiento y seguimiento de las políticas administrativas, financieras y gerenciales del Emisor, incluyendo la revisión mensual de sus estados financieros

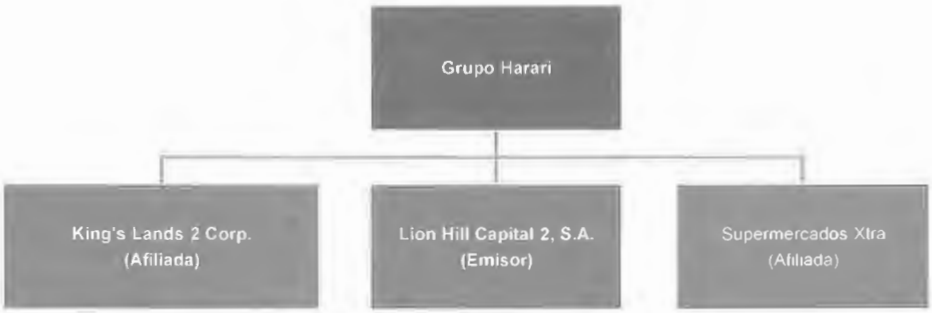
DIRECTORIO

Nombre	Cargo	Área de especialización	Experiencia (años)
Charles Joseph Harari Pérez	Presidente	Finanzas	25 años
Murad Moises Harari Dabah	Secretario	Administración de Empresas	20 años
Murad Harari Sasson	Tesorero	Ventas	15 años

Fuente: Lion Hill Capital 2 / **Elaboración:** PCR

Adicionalmente, El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que necesita. No existe un Comité de Auditoría en la organización, sin embargo, los informes de auditoría internos y externos son supervisados por la Junta Directiva.

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL



Fuente: Lion Hill Capital 2 / **Elaboración:** PCR

Operaciones y estrategia

El Emisor es una sociedad anónima creada con el propósito especial de actuar como Emisor de los bonos corporativos por un valor total de US$ 80 millones, con el objetivo de brindar facilidades crediticias a King's Lands 2 y a las demás compañías relacionadas que forman parte del mismo grupo. Adicionalmente, la compañía no tiene negocios dentro de ninguna industria específica ya que se ha constituido con el fin de brindar facilidades crediticias a sus compañías relacionadas. Sus activos más importantes consistirán en facilidades de crédito otorgadas a empresas afiliadas, las cuales se dedican al negocio de bienes raíces y ventas minoristas. Dado su objetivo principal, la compañía no cuenta con ningún valor significativo de propiedad, planta y equipo y tampoco mantiene operaciones importantes de investigación y desarrollo.

Análisis financiero

Análisis de Lion Hill Capital 2, S.A.

Lion Hill Capital 2, S.A. fue establecida en el año 2021 y su función principal es brindar facilidades crediticias a su compañía relacionada King's Lands 2 por medio de la emisión de un programa de bonos corporativos. A la fecha de análisis, dicha emisión no se encuentra colocada dentro de la bolsa de valores, por lo que, al cierre del año 2021, la compañía no refleja movimientos dentro de su estado de situación y financiera, y su estado de pérdidas y ganancias. Una vez colocada la emisión, se verán reflejados varios movimientos en las cuentas contables, principalmente en las cuentas de balance, incluyendo las cuentas por cobrar a relacionadas y los bonos por pagar.

Instrumento calificado

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características Generales de los Bonos Corporativos	
Emisor:	Lion Hill Capital 2, S.A.
Instrumento:	Bonos corporativos
Series:	Series Senior: Conjuntamente totalizaran hasta US$68,000,000.00. Los montos individuales por Serie serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta Respectiva y los mismos serán comunicados a la SMV y Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Series Subordinadas: Conjuntamente totalizarán hasta US$12,000,000 00 Los montos individuales por Serie serán definidos por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta Respectiva y los mismos serán comunicados a la SMV y Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.
Moneda	Dólares de Estados Unidos de América
Monto total:	US$ 80,000,000.00
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América "US$".
Plazos:	El plazo y la Fecha de Vencimiento de cada una de dichas Series será determinado por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes y las mismas serán comunicadas a la SMV y a Latinex mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.
Tasa de interés:	Puede ser fija o variable y serán fijadas por el Emisor basados en las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Oferta Respectiva, y la misma será comunicada a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que bancos de primera linea requieran entre si para depósitos en Dólares, a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La Tasa LIBOR aplicable será la que aparezca en la página correspondiente del sistema de información financiera Bloomberg Financial Markets Service, o en cualquier otro servicio similar que publique dichas tasas, bajo "LIBOR USD 3M". La tasa aplicable se utilizará tal como sea publicada
Pago de intereses:	Los intereses serán pagaderos trimestralmente los dias veinticinco (25) de los meses de diciembre, marzo junio y septiembre de cada año ("cada uno una "Fecha de Pago"), hasta la Fecha de Vencimiento. No obstante lo anterior, los intereses de las Series Subordinadas solo se podrán pagar siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión y conforme al orden establecido en el Contrato de Fideicomiso.
Pago de capital:	Series Senior: A partir de la Fecha de Liquidación de cada Serie de Bonos Senior, en cada Fecha de Pago, el Emisor realizará abonos trimestrales a capital y un último pago (en la Fecha de Vencimiento) por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital más intereses de acuerdo a un cronograma a ser determinado por el Emisor, el cual será comunicado a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Series Subordinadas: Al vencimiento, o una vez se cancele la totalidad de los Bonos de las Series Senior
Redención Anticipada:	Para cada una de las Series, el Emisor podrá establecer si los Bonos de la Serie correspondiente podrán ser objeto de redención anticipada o no, y si el Emisor pagará una penalidad por ejercer dicho Derecho de Redención Anticipada o no. En caso de que el Emisor determine que los Bonos de una Serie pueden ser objeto de redención anticipada, el Emisor podrá realizar redenciones anticipadas, parciales o totales, a opción del Emisor, según se establezca en el suplemento al Prospecto Informativo de la Serie respectiva.
Forma de los bonos y denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en titulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de US$1,000.00 o sus múltiplos.
Garantías:	Los Bonos de las Series Senior de la presente Emisión están garantizados a través de un Fideicomiso de Garantía (el "Fideicomiso de Garantía") con el Agente Fiduciario. Los Bienes Fiduciarios que constituirán el patrimonio del Fideicomiso de Garantía son aquellos descritos en la sección III(G) del Prospecto Informativo.
Uso de los fondos:	Los fondos netos de comisiones y gastos recaudados de la venta de los Bonos, tendrán los siguientes usos en orden de prioridad: a) otorgar facilidades crediticias a King´s Land 2 Corp. (el "Fideicomitente Garante"), una empresa afiliada al Emisor, cuyo producto será utilizado para refinanciar deuda existente y b) para otorgar facilidades crediticias a empresas afiliadas del Emisor para financiar futuras inversiones, incluyendo la construcción y la adquisición de locales y/o propiedades comerciales, para ser arrendadas a empresas afiliadas del Emisor y/o a terceros, los cuales formarán parte del paquete de garantías de la Emisión.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa:	Valores Banistmo, S.A.
Central de custodia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear)

Fuente: Lion Hill Capital 2 / **Elaboración:** PCR

Garantías de la Emisión

Los Bonos de las Series Senior estarán respaldados por el crédito general del Emisor y garantizados por un Fideicomiso de Garantía el cual contendrá los siguientes activos:

- Derechos reales derivados del traspaso a título fiduciario sobre los Bienes Inmuebles abajo detallados, propiedad de King´s Land 2 Corp., y aquellos que de tiempo en tiempo se adicionen al Fideicomiso de Garantía, cuyo valor de mercado determinado por un avalúo independiente, aceptable al Agente Fiduciario, represente en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación.
- Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento cedidos mediante contrato de cesión de cánones de arrendamiento, provenientes de los Contratos de Arrendamiento celebrados por el Fideicomitente Garante (en calidad de arrendador) con las empresas afiliadas del Emisor y terceros (en calidad de arrendatarios) sobre los Bienes Inmuebles los cuales se depositarán en una Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía.
- El efectivo disponible en la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva.
- Cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre las mejoras presentes y futuras sobre de Bienes Inmuebles traspasados a título fiduciario 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.

Avalúos de los bienes inmuebles dados en garantía

Bien inmueble	Valor de venta rápida	Valor de mercado	Compañía Valuadora	Fecha del avalúo
P.H. Plaza la Marquesa	B/. 6,804,000	B/. 7,560,000	Avance Inspecciones, S.A.	02/03/2021
Plaza Comercial Súper Xtra	B/. 13,995,000	B/ 15,550,000	Avance Inspecciones, S.A.	03/04/2019
P.H. Las Anclas Mall	B/. 6,552,000	B/ 7,280,000	Avance Inspecciones, S.A.	21/05/2019
P.H Centro Comercial Pacora	B/. 5,625,000	B/ 6,250,000	Avance Inspecciones, S.A	18/04/2020
Plaza Cativa	B/. 16,312,500	B/ 18,125,000	Avance Inspecciones, S.A.	01/07/2020
Seis (6) fincas independientes utilizadas como estacionamientos de Supermercado el Pueblo	B/. 1,225,000	B/ 1,440,000	Panamericana de Avalúos, S.A	26/08/2021
Local comercial ocupado por Supermercado el Pueblo	B/ 1,915,000	B/ 2,250,000	Panamericana de Avalúos, S.A	01/09/2021
Tres (3) fincas independientes sobre las cuales se construyeron mejoras de uso comercial	B/. 865,000	B/ 990,000	Panamericana de Avalúos, S.A.	25/08/2021

Fuente: Lion Hill Capital 2 / **Elaboración:** PCR

El valor total de los bienes de inmuebles dados en garantía es de B/. 59,445,000.00 lo que representa una cobertura de 87.4% sobre las series garantizadas. Por otra parte, el valor de venta rápida de los bienes inmuebles es de B/. 53,293,500.00 lo que representa una cobertura de 78.4%. Es importante mencionar que, para el año 2032, se tiene proyectado emitir únicamente US$ 44 millones, y la cobertura total de los bienes inmuebles es de 135.1%.

Proyecciones financieras

Lion Hill Capital 2, S.A. será un vehículo financiero para generar la emisión de bonos corporativos. Dichos fondos serán utilizados para generar facilidades crediticias a sus asociadas, dejando así a la institución sin ninguna operación adicional a percibir el flujo por intereses que se transferirá a través de estas. El modelo financiero se basa principalmente en las operaciones de King's Land 2, empresa que recibirá las facilidades crediticias derivado de la emisión de bonos y la cual realizará el pago de la deuda.

En las proyecciones financieras se puede observar un incremento sostenido en el nivel de ingresos, principalmente por los ingresos por arrendamiento cobrados a Supermercados Xtra, empresa perteneciente al mismo grupo económico, por el uso de los locales y plazas comerciales. En menor proporción, se pueden observar los ingresos derivados por arrendamientos terceros independientes y las cuotas de mantenimiento de cada local. En cuanto a la estructura de los gastos, esta se conforma principalmente por los salarios, gastos de mantenimiento de los bienes inmuebles, servicios, honorarios profesionales, seguros, impuestos y gastos de depreciación. Las inversiones en CAPEX no son representativas, considerando que la compañía no tiene planificado el desarrollo y construcción de algún bien inmueble, por lo que únicamente se incluyen las mejoras y mantenimientos de los bienes inmuebles arrendados. Adicionalmente, se puede observar dentro del flujo de financiamiento el pago de los gastos financieros derivados de la emisión de bonos, así como la amortización de capital en cada año, dando como consecuencia un flujo de caja neto positivo en todos los años, a excepción del año 2031 considerando una amortización de capital significativa de US$ 24.7 millones.

Flujo de Caja proyectado (USD miles)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingresos Arrendamiento Xtra	4,152	4,472	4,583	4,698	4,815	4,936	5,059	5,186	5,315	5,448	5,584
Ingresos arriendos terceros	585	568	243	243	243	243	243	243	243	243	243
Cuota de mantinimiento	450	450	442	403	403	403	403	403	403	403	403
Ingresos Operacionales	**5,187**	**5,490**	**5,269**	**5,344**	**5,462**	**5,582**	**5,705**	**5,832**	**5,962**	**6,094**	**6,231**
Gastos	(915)	(954)	(972)	(990)	(1,009)	(1,027)	(1,047)	(1,067)	(1,087)	(1,108)	(1,130)
EBITDA	**4,272**	**4,535**	**4,297**	**4,354**	**4,453**	**4,555**	**4,658**	**4,765**	**4,874**	**4,986**	**5,101**
Cambio en capital de trabajo	(16)	(32)	24	(12)	(12)	(13)	(13)	(13)	(14)	(14)	(14)
(-) Impuesto de Renta	(335)	(421)	(382)	(388)	(396)	(422)	(462)	(513)	(571)	(791)	(997)
Flujo de caja de la operación	**3,921**	**4,083**	**3,940**	**3,955**	**4,045**	**4,120**	**4,184**	**4,239**	**4,290**	**4,181**	**4,090**
CAPEX	(47)	(50)	(46)	(49)	(51)	(52)	(53)	(54)	(56)	(57)	(58)
Flujo de inversión	**(47)**	**(50)**	**(48)**	**(49)**	**(51)**	**(52)**	**(53)**	**(54)**	**(56)**	**(57)**	**(58)**
(+) Desembolso	2,000	-	-	-	-	-	-	-			
(-) Amortización	(2,726)	(1,925)	(1,994)	(2,083)	(2,131)	(2,200)	(2,269)	(2,338)	(2,544)	(24,681)	-
(-) Intereses	(1,831)	(1,750)	(1,667)	(1,699)	(1,764)	(1,760)	(1,702)	(1,603)	(1,479)	(710)	-
(-) Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-			
Flujo de financiamiento	**(2,559)**	**(3,675)**	**(3,661)**	**(3,762)**	**(3,895)**	**(3,960)**	**(3,971)**	**(3,941)**	**(4,023)**	**(25,391)**	**-**
Flujo de caja del período	**1,315**	**357**	**231**	**144**	**99**	**109**	**160**	**244**	**212**	**(21,268)**	**4,032**
Flujo de caja acumulado	**1,315**	**1,672**	**1,903**	**2,047**	**2,146**	**2,255**	**2,414**	**2,658**	**2,870**	**(18,397)**	**(14,365)**

Fuente: Lion Hill Capital 2 / **Elaboración:** PCR

Según los supuestos mostrados, King's Land 2 Corp. mantendrá un crecimiento de 2.5% en ingresos por arrendamientos de su principal cliente Supermercados Xtra, el cual genera más del 80% del total de los flujos de operación. Dichos ingresos se generan a través de contratos, por lo que no se espera un incumplimiento en los próximos años. Adicionalmente el flujo operativo de la entidad (EBITDA), muestra un saldo constante positivo durante todo el año de la emisión.

Por su parte la cobertura de EBITDA sobre gastos financieros considera un promedio de 2.7 veces siendo su punto más bajo en el año 2022 totalizando 2.0 y un excedente en el año 2031 de 6.6. Por otro lado, la cobertura de EBITDA sobre servicio de deuda también mantiene una adecuada cobertura durante todos los años proyectados, con un promedio de 1 para realizar una última amortización en el año 2031 de 24.7 millones.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
EBITDA / Gastos financieros	2.3	2.6	2.6	2.6	2.5	2.6	2.7	3.0	3.3	7.0	-
EBITDA / Servicio de deuda	1.0	1.2	1.2	1.2	1.1	1.2	1.2	1.2	1.2	0.2	-

Fuente: Lion Hill Capital 2 / **Elaboración:** PCR

Análisis de sensibilidad

De acuerdo con la información proporcionada, se observó que las proyecciones financieras realizadas por parte de la compañía se encuentran alineadas con los resultados obtenidos en los últimos años, mostrando de esta manera un escenario conservador basado en la información histórica de los ingresos generados y su estructura de gastos. Basado en lo anterior, se realizó un análisis de sensibilidad para determinar el riesgo ante posibles variaciones en diferentes escenarios. Se seleccionaron como variables críticas el nivel de ingresos generados por arrendamiento de locales comerciales y los gastos de operación, considerando que son factores que pueden influenciar significativamente, ya sea de manera positiva o negativa, el cumplimiento de las obligaciones financieras de la compañía.

Derivado del análisis realizado, bajo un escenario de estrés, se determinó que la variable más sensible al cambio son los ingresos por arrendamiento, considerando que con una disminución promedio de 14.2% en los siguientes tres años, la cobertura del EBITDA sobre el servicio de deuda se sitúa en 1 veces, por lo que una reducción mayor a lo expuesto puede dificultar del pago de las obligaciones financieras. En cuanto al año 2022, los ingresos deben disminuir en un 18.4% para reducir la cobertura sobre el servicio de deuda en 1 veces. Por otra parte, al analizar los gastos de operación se determinó que estos deben de aumentar en un promedio de 47.6% en los próximos 10 años proyectados para tener un impacto significativo en el cumplimiento de las obligaciones financieras a largo plazo de la compañía, y en un 83.4% para el año 2022.

Anexos

BALANCE GENERAL LION HILL CAPITAL 2, S.A.

Balance General (cifras expresadas en balboas)	dic-21
Total de activos	-
Efectivo	-
Total de pasivos	-
Cuentas por pagar relacionadas	-
Total de Patrimonio	-
Capital en acciones	
Acciones comunes autorizadas 10,000; con valor	
Nominal de 1 cada una, por emitir 10,000 acciones.	-
Utilidades retenidas	-
Total pasivo y Patrimonio	-

Fuente: Lion Hill Capital 2 / **Elaboración:** PCR

ESTADO DE RESULTADOS LION HILL CAPITAL 2, S.A.

Cifras expresadas en balboas (Lion Hill Capital 2 S.A)	dic-21
Ingresos, Neto	-
Servicios	-
Costos y gastos	-
Costos legales	-
Honorarios profesionales	-
Gastos bancarios	-
Gastos de IBTMS	-
Impuestos	-
(perdida) neta	-

Fuente: Lion Hill Capital 2 / **Elaboración:** PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. El informe se trabajó con el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso en versión Preliminar.