

I. FACTORES DE RIESGO

Entre los principales factores de riesgo que pueden afectar adversamente las fuentes de repago de la presente Emisión se pueden mencionar:

A. De la Oferta

Riesgo por Fideicomiso de Garantía Ómnibus o Paraguas

Un mismo fideicomiso sirve de garantía a varias obligaciones del Emisor, distintas a la emisión original. En tal sentido, los Bonos de esta Emisión estarán garantizados por el mismo Fideicomiso de Garantía que tiene suscrito actualmente el Emisor con BG Trust, Inc., que garantiza las Series Senior de los bonos de la emisión pública que mantiene el Emisor por la suma de hasta Setenta Millones de dólares (US\$70,000,000.00) al amparo de la Resolución SMV No.585-14 del 25 de noviembre de 2014, según la misma ha sido enmendada (los “Bonos 2014”), a favor del cual, entre otras cosas, se ha constituido hipoteca y anticresis sobre fincas propiedad de las subsidiarias del Emisor, cesión de cánones de arrendamiento celebrados sobre las fincas hipotecadas y endoso de las pólizas de seguros, tal y cual se describe en la Sección II.G de este Prospecto Informativo.

De igual forma, en adición al Fideicomiso de Garantía, el resto de los documentos de garantía de los Bonos 2014; es decir, el Contrato de Hipoteca de Bienes Inmuebles y los Contratos de Cesión de Cánones de Arrendamiento (como son definidos más adelante) serán enmendados, **incluyendo la inscripción en el Registro Público de Panamá en el caso de las hipotecas, antes de la Fecha de Oferta de los Bonos de esta Emisión**, para incorporar una referencia expresa a las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos de esta Emisión como Obligaciones Garantizadas de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso de Garantía enmendado.

Riesgo de Ausencia Temporal de Garantías de la Emisión

Los Bonos de esta Emisión no contarán con garantías hasta tanto el Fideicomiso de Garantía, el Contrato de Hipoteca de Bien Inmueble y los Contratos de Cesión de Cánones de Arrendamiento hayan sido enmendados, incluyendo su inscripción en el Registro Público de Panamá, lo cual debe ocurrir antes de la Fecha de Oferta de los Bonos, a fin de establecer que las obligaciones garantizadas bajo el mismo estarán constituidas de la siguiente manera: (i) mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2014 pendientes de pago, el Fideicomiso de Garantía garantizará de manera primaria, el pago de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2014, y de manera secundaria, el pago de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos de esta Emisión; y (ii) una vez canceladas las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2014, la finalidad del Fideicomiso de Garantía será garantizar y facilitar, en definitiva, las Obligaciones Garantizadas de los Bonos de esta Emisión. Es decir, que conforme a la modificación de las Obligaciones Garantizadas del Fideicomiso de Garantía, una vez canceladas las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2014, el Fideicomiso de Garantía y las garantías constituidas bajo el mismo, no terminarán, sino que continuarán en plena vigencia y efecto para garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos de esta Emisión, las cuales pasarán a ser Obligaciones Garantizadas primarias, sujeto a las condiciones y términos del Fideicomiso de Garantía enmendado.

Riesgo de Disminución del Valor de las Garantías de la Emisión

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

Riesgo de Existencia de Acreencias que Tengan Preferencia o Prelación en el Cobro sobre la Emisión

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

Riesgo por Incumplimiento de las Obligaciones de Hacer y No Hacer

El incumplimiento por parte del Emisor de cualesquiera de las obligaciones de hacer y no hacer descritas en las Secciones II.A.11 (a) y II.A.11 (b) de este Prospecto Informativo y en los Bonos, o de cualesquiera términos y condiciones de los Bonos, del Fideicomiso de Garantía o de los demás documentos y acuerdos que amparan la

presente Emisión, conllevará, siempre que dicho incumplimiento dé lugar al derecho de que se declare el vencimiento anticipado de la deuda bajo los Bonos por razón de su aceleración, y en efecto se declare dicha aceleración, al vencimiento anticipado de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos.

Riesgo por Ausencia de Fondo de Amortización

La Emisión no cuenta con un fondo de amortización, por consiguiente, los fondos para el repago de los Bonos provendrán de los recursos generales del Emisor y su capacidad de generar flujos en sus diversas áreas de negocios.

Riesgo de Tratamiento Fiscal

El Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses generados por los Bonos y las ganancias de capital provenientes de la enajenación de los Bonos ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las autoridades nacionales.

Riesgo por Restricciones Financieras

Los términos y condiciones de los Bonos contienen acuerdos y restricciones financieras que podrían limitar la flexibilidad financiera y operacional del Emisor.

Riesgo de Vencimiento por Incumplimiento

La presente Emisión de Bonos conlleva ciertos eventos de incumplimiento, que en el caso de que se suscite alguno de ellos, de forma individual o en conjunto, pueden dar lugar a un **Evento de Vencimiento Anticipado** donde se declare de plazo vencido la presente Emisión, tal como se describe en las Secciones II.A.13 (a) y II.A.13 (b) de este Prospecto Informativo.

Riesgo Por Liquidez de Mercado Secundario

No existe en la República de Panamá un mercado secundario de valores líquidos, por tanto, los Tenedores Registrados 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.

Riesgo por Redención Anticipada

El Emisor tiene la opción de redimir anticipadamente los Bonos, tal como se describe en la Sección II.A.10 de este Prospecto Informativo. Esto implica que, frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna, salvo las penalidades descritas en la Sección II.A.10 de este Prospecto Informativo, por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior. Además, en caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegaren a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiera ejercer la opción de redención.

Riesgo Por Modificaciones y Cambios

Los Términos y Condiciones de los Bonos podrán ser modificados por iniciativa del Emisor con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Mayoría de los Tenedores Registrados"), excepto aquellas modificaciones relacionadas con la Tasa de Interés, Plazo, Garantías y Amortización para las cuales se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el setenta cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados").

Adicionalmente, se deberán aplicar las normas adoptadas por la SMV en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la SMV, así como cualquier otra disposición que ésta determine.

Riesgo por Responsabilidad Limitada

El artículo 39 de la Ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que los accionistas sólo son responsables respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones. En caso de quiebra o insolvencia, el accionista que tiene sus acciones totalmente pagadas no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la Sociedad; es decir, responde hasta el límite de su aportación.

Riesgo de Suscripción de los Bonos Sujeto al Cumplimiento de Ciertos Requisitos

21

Para la suscripción de los Bonos, el Emisor debe cumplir con ciertos requisitos de acuerdo con el Contrato de Suscripción, tal como se indica en la Sección II.B.1 de este Prospecto Informativo.

Riesgo de Facultades del Agente Fiduciario

El Agente Fiduciario tendrá la facultad de tomar las medidas necesarias para cobrar las sumas que se le adeuden por razón del manejo del Fideicomiso de Garantía, con cargo al Patrimonio Fideicomitado. En caso de ejercer esta facultad, el Patrimonio Fideicomitado podrá verse **disminuido**.

Riesgo de Partes Relacionadas

Banco General, S.A., actúa como Suscriptor, Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco General, S.A.

BG Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A., Casas de Valores y Puestos de Bolsa de esta Emisión, ambas subsidiarias en un cien por ciento (100%) de Banco General, S.A., son accionistas indirectos de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y de Latinclear. BG Trust, Inc., el Agente Fiduciario de esta Emisión, es subsidiaria cien por ciento (100%) de Finanzas Generales, S.A., quien a su vez es subsidiaria en un cien por ciento (100%) de Banco General, S.A., que actúa como Suscriptor, Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

Los auditores externos del Emisor y el Asesor Legal de la Emisión no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor, ni del Agente Fiduciario, ni de las Casas de Valores, ni del Suscriptor, Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia.

El Asesor Legal de esta Emisión será el agente residente del Fideicomiso de Garantía.

Gary Chong Hon es director de Latinex y ejecutivo de Banco General, S.A., el Suscriptor, Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

No existen políticas o condiciones bajo las cuales se realizan créditos entre las partes relacionadas.

B. Del Emisor

Riesgo de Tasa de Interés

El margen neto del Emisor pudiese verse afectado por las fluctuaciones en las tasas de interés. Los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero pueden fluctuar debido a cambios en las tasas de interés en el mercado.

La Serie A devengará intereses con base en una tasa de interés variable, tomando en consideración la Tasa SOFR para su cálculo. Si ocurre un aumento en la Tasa SOFR o SOFR a Plazo, los gastos de intereses del Emisor aumentarían y se podría afectar la condición financiera del Emisor, limitando los fondos disponibles para hacer frente a las obligaciones establecidas bajo esta Emisión.

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés, el Agente de Pago, Registro y Transferencia (en adelante el "Agente de Pago") determina y, en el momento en que se estime conveniente, según instrucciones que reciba de parte de la Super Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos, le notifica al Emisor que ha ocurrido un Evento de Reemplazo de SOFR o SOFR a Plazo en relación con la indisponibilidad o imposibilidad de determinación de la Tasa SOFR, se han establecido mecanismos para el establecimiento de una Tasa de Sucesión de SOFR y en caso que ello no se logre en ese caso se considerarán los Bonos de plazo vencido.

Riesgo General del Emisor

La principal fuente de ingresos de las subsidiarias del Emisor, al momento de la Emisión, proviene del arrendamiento de sus propiedades a ACE International Hardware, Corp., empresa relacionada del Emisor. Por lo tanto, el pago de los intereses y el capital de esta Emisión depende de los ingresos o flujos de caja que recibe

ACE International Hardware, Corp., que consecuentemente permiten mantener el pago de los cánones de arrendamiento de las propiedades de las subsidiarias del Emisor. Una baja en los ingresos o flujos de caja de ACE International Hardware, Corp., pudiera consecuentemente afectar la capacidad de pago de los cánones de arrendamiento, y por tanto pudiera afectar el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.

De colocarse la totalidad de los Bonos bajo esta Emisión por Setenta y Cinco Millones de dólares (US\$75,000,000.00), el apalancamiento financiero del Emisor (calculado en términos de total de pasivos / total de patrimonio) al 30 de junio de 2022 aumentaría de 0.35 veces a 0.44 veces. Por otro lado, la relación valor de la Emisión al capital pagado al 30 de junio de 2022 es 21.06 veces.

Riesgo Fiscal

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco fiscal aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales.

Riesgo por Reducción Patrimonial

Una reducción patrimonial del Emisor como resultado de utilidades retenidas negativas puede tener un efecto adverso en la condición financiera del Emisor deteriorando sus indicadores de apalancamiento.

Riesgo de Capacidad de Pago de Emisiones de Bonos

El Emisor al 30 de junio de 2022 mantiene (i) un saldo por US\$48,863,450 de los Bonos 2014, y (ii) un saldo por US\$9,147,754 de la emisión pública por Veintitrés Millones de dólares (US\$23,000,000) registrada bajo la Resolución CNV No.429-11 de 13 de diciembre de 2011 emitida en varias series, según la misma ha sido enmendada, razón por la cual los pagos de los compromisos de la presente Emisión pueden verse afectados por el pago de emisiones anteriores los cuales se detallan a continuación:

Resolución de Autorización de Registro	Fecha de la Resolución	Título Valor Autorizado	Monto Autorizado en la Emisión	Monto en Circulación	Monto Disponible para la venta
SMV No. 585-14	25 de diciembre de 2014	Bonos Corporativos	US\$70,000,000	US\$48,863,450	US\$0
CNV No. 429-11	13 de diciembre de 2011	Bonos Corporativos	US\$23,000,000	US\$9,147,754	US\$0
Totales			US\$ 93,000,000	US\$58,011,204	US\$0

Riesgo Por Desastre Natural y Pandemia

El acaecimiento de un desastre natural podría tener un impacto severo sobre las propiedades de las subsidiarias del Emisor. Adicionalmente, los daños sufridos debido a un desastre natural podrían exceder los límites de cobertura de las pólizas de seguro del Emisor. Por otra parte, los efectos de un desastre natural y/o pandemia en la economía panameña podrían causar un declive temporal o permanente de la condición financiera del Emisor.

Riesgo de Cuentas por Cobrar de Clientes

La capacidad del Emisor de mantener una liquidez adecuada va ligada a una gestión eficiente de sus cuentas por cobrar. Por lo tanto, una gestión ineficiente de las cuentas por cobrar conlleva un aumento de las mismas, limitando la liquidez del Emisor y desmejorando su capacidad de pago.

Ausencia Total o Parcial de Implementación de Políticas de Gobierno Corporativo

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no ha adoptado las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo de conformidad con las guías y principios contenidos en el Acuerdo 12-2003 del 11 de noviembre del 2003, por el cual se recomienda guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores.

II. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A. Detalles de la Oferta

La Junta Directiva del Emisor, mediante resolución aprobada el día 17 de agosto de 2022, autorizó la Emisión y Oferta Pública de los Bonos Corporativos (la “Emisión” o los “Bonos”) descritos en este Prospecto

9/