

	pudiesen generar consecuencias negativas en las operaciones de la industria como lo son: 1) cambios en el marco fiscal, 2) modificaciones a los incentivos ofrecidos en Panamá, entre otras.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa	Mercantil Servicios de Inversión S.A.
Fiduciario Panameño del Fideicomiso Panameño	ICAZA TRUST CORPORATION (I.T.C.)
Fiduciario Costarricense del Fideicomiso Extranjero	GELDSTUCK, SOCIEDAD ANÓNIMA
Asesores Legales del Emisor	Morgan & Morgan Legal.
Central de Custodia y Transferencia	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (" <u>Latinclear</u> ").
Calificadora de Riesgo:	Moody's Local
Auditores Externos:	ORG Auditores
Calificación de riesgo	La Emisión cuenta con las siguientes calificaciones de riesgo otorgadas por Moody's Local el 15 de abril de 2026: (i) BBB-.pa, con perspectiva estable, para las Series Senior Garantizadas; (ii) BB.pa, con perspectiva estable, para las Series Subordinadas Acumulativas; y (iii) BB-.pa, con perspectiva estable, para Series Subordinadas No Acumulativas.
Listado	Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Ley Aplicable:	Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 (el cual incluye las modificaciones incorporadas por la Ley 67 de 2011) y demás acuerdos reglamentarios, leyes y normas legales de la República de Panamá, exceptuando Ley de Costa Rica para los documentos relacionados con el Fideicomiso Extranjero.
Registro:	Resolución No. SMV-346-26 de 27 de julio de 2026

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

Existencia de acreencias que tengan preferencia o prelación en el cobro sobre la Emisión

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

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. Las Series Subordinadas 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 Panameño. El Emisor podrá emitir Series Subordinada Acumulativas y Series Subordinadas No Acumulativas, según determine en el

Y.A.

suplemento al Prospecto Informativo de cada Serie respectiva.

De igual manera, y en virtud de dicha subordinación, el capital de los Bonos de las Series Subordinadas sólo podrá ser pagado en su Fecha de Vencimiento respectiva, siempre que no existan Bonos Senior emitidos y en circulación. Es decir, en caso de que en la Fecha de Vencimiento de un Bono Serie Subordinada existan Bonos Senior emitidos y en circulación, la Fecha de Vencimiento de dicho Bono Serie Subordinada se entenderá automáticamente prorrogada, sin necesidad de otorgar ningún documento adicional, a la última Fecha de Vencimiento de los Bonos Senior que se encuentren emitidos y en circulación. Para efectos de determinar si existen Bonos Senior emitidos y en circulación a la Fecha de Vencimiento de una Serie Subordinada, se tendrá como fecha de corte tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Vencimiento originalmente prevista para dicho Bono Serie Subordinada.

Riesgo de Fuente de Ingresos y Liquidez del Emisor.

El pago de las obligaciones derivadas de los Bonos provendrá de la capacidad del Emisor y sus Subsidiarias para generar excedentes en la operación, toda vez que el mayor componente del patrimonio del Emisor son las habitaciones en los desarrollos hoteleros propiedad de las Subsidiarias.

De esta manera, el Emisor y sus Subsidiarias deberán competir con hoteles que ofrecen un producto similar, tanto en habitaciones como en amenidades.

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 Panameño, constituyen parte del giro normal de negocios del Emisor 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 Panameño, en caso que el Emisor y el Emisor no mantenga los Bienes Inmuebles asegurados con las correspondientes pólizas de seguros.

Riesgo de Garantía

A la fecha del presente Prospecto Informativo, los siguientes Bienes Inmuebles de las Subsidiarias forman parte de las garantías de los siguientes financiamientos del Emisor y/o sus Subsidiarias, y, en caso que no se cancelen dichos financiamientos, los bienes inmuebles a ser gravados con la Hipoteca de Bienes Inmuebles no podrán ser gravados para garantizar los Bonos de la Serie A:

- La finca inscrita al folio real 3597, código de ubicación 1001, Provincia de Bocas del Toro de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, propiedad de TROPICAL SUITES, S.A. la cual se encuentra hipotecada a favor de Multibank, Inc., conforme a la Escritura Pública 2,964 de 2 de diciembre de 2024, para garantizar un Contrato de Préstamo a Término por la suma de US\$3,290,000.00 contenido en la mencionada escritura pública.
- La finca inscrita al folio real 879, código de ubicación 1001, Provincia de Bocas del Toro de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, propiedad de BOCAS PANORAMA, S.A. quien la traspasó a favor de Banesco (Panamá), S.A., como fiduciario de un fideicomiso identificado como el fideicomiso BASA FID 10,461 constituido para garantizar las obligaciones de BOCAS PANORAMA, S.A. bajo un Contrato de Préstamo con Banesco (Panamá), S.A., por la suma de US\$1,200,000.00, ambos contenidos en la Escritura Pública 21,607 de 4 de octubre de 2023.
- La Finca inscrita al folio real 6043, código de ubicación 1001, Provincia de Bocas del Toro de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, propiedad de OJALA BOCAS, S.A., la cual se encuentra hipotecada a favor de Multibank, Inc., conforme a la Escritura Pública 726 de 24 de marzo de 2022, constituida para garantizar un Contrato de Préstamo a Término por la suma de hasta US\$1,103,000.00, como fue modificada por la Escritura Pública 2,966 de 2 de diciembre de 2024, incluir, como obligación

garantizada un Contrato de Línea de Crédito No Rotativa Convertible a Préstamo a Término por la suma de US\$3,605,000.00 contenido en la mencionada escritura pública.

- Finca inscrita al folio real 1175, código de ubicación 1001, Provincia de Bocas del Toro de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, propiedad de OJALA BOCAS, S.A., la cual se encuentra hipotecada a favor de Multibank, Inc., conforme a la Escritura Pública 726 de 24 de marzo de 2022, constituida para garantizar un Contrato de Préstamo a Término por la suma de hasta US\$1,103,000.00, como fue modificada por la Escritura Pública 2,966 de 2 de diciembre de 2024, incluir, como obligación garantizada un Contrato de Línea de Crédito No Rotativa Convertible a Préstamo a Término por la suma de US\$3,605,000.00 contenido en la mencionada escritura pública.
- Finca inscrita al folio real 1176, código de ubicación 1001, Provincia de Bocas del Toro de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, propiedad de OJALA BOCAS, S.A., la cual se encuentra hipotecada a favor de Multibank, Inc., conforme a la Escritura Pública 726 de 24 de marzo de 2022, constituida para garantizar un Contrato de Préstamo a Término por la suma de hasta US\$1,103,000.00, como fue modificada por la Escritura Pública 2,966 de 2 de diciembre de 2024, incluir, como obligación garantizada un Contrato de Línea de Crédito No Rotativa Convertible a Préstamo a Término por la suma de US\$3,605,000.00 contenido en la mencionada escritura pública.
- La finca inscrita al folio real 30259242, código de ubicación 1003, Provincia de Bocas del Toro de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, propiedad de PANAMÁ PARTNERS INTERNATIONAL S.A., la cual se encuentra hipotecada a favor de Multibank, Inc., conforme a la Escritura Pública 676 de 20 de marzo de 2020, la Escritura Pública 2,024 de 10 de agosto de 2023, y la Escritura Pública 2,965 del 2 de diciembre de 2024, para garantizar un Contrato de Préstamo a Término por US\$500,000.00, un Contrato de Línea de Crédito No Rotativa Convertible a Préstamo a Término por US\$500,000.00, y un Contrato de Línea de Crédito No Rotativa Convertible a Préstamo a Término por la suma de hasta US\$1,394,000.00, cada uno contenido en las mencionadas escrituras.
- La finca inscrita al folio real 473492, código de ubicación 1003, Provincia de Bocas del Toro de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, propiedad de BAMBUDA INC., la cual se encuentra hipotecada a favor de Multibank, Inc., conforme a la Escritura Pública 2,044 de 9 de mayo de 2025, para garantizar un Contrato de Línea de Crédito No Rotativa convertible a Préstamo a Término por la suma de hasta US\$1,350,000.00.
- La finca inscrita al folio real 54038, código de ubicación 4301, Provincia de Chiriquí de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, propiedad de EVERLENTE, S.A., la cual se encuentra hipotecada conforme a la Escritura Pública 1,964 del 2 de agosto de 2023, para garantizar las obligaciones bajo un Contrato de Línea de Crédito No Rotativa por hasta US\$400,000.00, un Contrato de Préstamo a Término por US\$300,000.00, un Contrato de Préstamo a Término por US\$95,000.00, un Contrato de Préstamo a Término por US\$80,000.00, un Contrato de Línea de Crédito No Rotativa Convertible a Préstamo a Término por hasta US\$1,000,000.00, Y un Contrato de Préstamo a Término por US\$500,000.00, un Contrato de Préstamo a Término por US\$1,103,000.00.
- La finca inscrita al folio real 59643, c código de ubicación 4301, Provincia de Chiriquí de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, propiedad de EVERLENTE, S.A. la cual se encuentra hipotecada conforme a la Escritura Pública 1,964 del 2 de agosto de 2023, para garantizar las obligaciones bajo un Contrato de Línea de Crédito No Rotativa por hasta US\$400,000.00, un Contrato de Préstamo a Término por US\$300,000.00, un Contrato de Préstamo a Término por US\$95,000.00, un Contrato de Préstamo a Término por US\$80,000.00, un Contrato de Línea de Crédito No Rotativa Convertible a Préstamo a Término por hasta US\$1,000,000.00, Y un Contrato de Préstamo a Término por US\$500,000.00, un Contrato de Préstamo a Término por US\$1,103,000.00.

La liberación de dichos bienes de sus respectivos gravámenes está sujeta a la cancelación, con parte de los fondos producto de la Serie A, de los saldos bajo cada una de las facilidades que mantiene el Emisor y/o las Subsidiarias con Banesco (Panamá), S.A. y Multibank Inc.

Los bienes que conformarán bienes fiduciarios del Fideicomiso Extranjero actualmente se encuentran a título fiduciario del Fiduciario Extranjero, conforme a un fideicomiso de garantía denominado “Banana Azul Guaranty Trust” (el “Fideicomiso de Garantía de la Compraventa”), suscrito el día 9 de febrero de 2024, por y entre el Banana Azul Costa Rica, S. d R.L. como “Beneficiario A”, el señor Colin John Brownlee Cust, en su condición de “Fideicomitente Garante” y “Beneficiario B”, y el Fiduciario Extranjero, en su condición de fiduciaria, fideicomiso mediante el cual se garantiza el pago del saldo del precio correspondiente a la compra del negocio y propiedades que

comprenden el Hotel “Banana Azul”, ubicado en Talamanca, Limón, Costa Rica (el “Hotel Banana Azul”), de parte de Banana Azul Costa Rica, S. d R.L. al señor Colin John Brownlee Cust. La liberación de dichos bienes del Fideicomiso de Garantía de la Compraventa está sujeta a la cancelación, con parte de los fondos producto de la Serie A, del remanente del precio de compraventa acordado con Colin John Brownlee, el cual será cancelado con los fondos recaudados de la emisión de la Serie A conforme se detalla en la Sección III.E de este Prospecto Informativo. En caso que no se pague dicho remanente, los bienes que conformarán bienes fiduciarios del Fideicomiso Extranjero no podrán ser gravados para garantizar los Bonos de la Serie A.

Riesgo de Ausencia de Garantías

A la fecha de autorización del presente Prospecto, la Emisión no cuenta con garantías. Los Bonos de la Serie A estarán garantizados con el Fideicomiso Panameño y el Fideicomiso Extranjero, los cuales deberán ser constituidos dentro de los ciento veinte (120) días calendario después de la Fecha de Emisión Respectiva de la Serie A a fin de garantizar las obligaciones del Emisor bajo la Serie A .

El Emisor podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series Senior Garantizadas, las Series Subordinadas Acumulativas y/o las Series Subordinadas No Acumulativas mediante la constitución de uno o varios fideicomisos de garantías. El Emisor podrá tener bienes fiduciarios y garantías separadas por Serie Senior Garantizada y/o Serie Subordinada Acumulativa, así como adicionar bienes fiduciarios y garantías para garantizar las obligaciones de las Series Senior Garantizadas y/o las Series Subordinadas Acumulativas que sean emitidas de tiempo en tiempo, conforme comunique el Emisor mediante suplemento al Prospecto de tiempo en tiempo. La descripción de los bienes fiduciarios y garantías, así como el plazo para el otorgamiento y perfeccionamiento de las garantías que correspondan, será determinado por el Emisor, según sus necesidades y las condiciones del mercado. Dicha información deberá ser remitida por el Emisor a la SMV con un plazo suficientemente amplio para que el mismo sea revisado y aprobado por la SMV. Luego de contar con la respectiva aprobación de la SMV, el Emisor podrá ofertar la(s) Serie(s) de Bonos Senior Garantizadas y/o las Series Subordinadas Acumulativas respectiva(s). La documentación deberá detallar todos los puntos solicitados por el Acuerdo No. 2-2010 de 16 de abril de 2010 emitido por la SMV (según el mismo ha sido modificado a la fecha, el “Acuerdo No. 2-2010”).

Los Bonos de la Serie A estarán garantizados con el Fideicomiso Panameño y el Fideicomiso Extranjero, los cuales deberán ser constituidos dentro de los ciento veinte (120) días calendario después de la Fecha de Emisión Respectiva de la Serie A a fin de garantizar las obligaciones del Emisor bajo la Serie A. Por ende, existe el riesgo de que, en la Fecha de Emisión Respectiva de la Serie A , el Emisor no habrá constituido las garantías a favor de dicha Serie A . En caso que el Emisor decida que una o más Series Subordinadas Acumulativas o una o más Series Subordinadas No Acumulativas sean garantizadas por el Fideicomiso Panameño, los Tenedores Registrados de la(s) Serie(s) de Bonos Subordinados Acumulativas correspondientes serán beneficiarios secundarios del Fideicomiso Panameño, y la(s) Serie(s) de Bonos Subordinados No Acumulativas correspondientes serán beneficiarios terciarios del Fideicomiso Panameño.

Riesgo por Ausencia Temporal de Constitución de Garantías por Gravámenes Existentes

Los Bonos de esta Emisión, a la fecha de autorización del registro de este Prospecto Informativo, de manera temporal y hasta tanto se constituyan las garantías en los plazos otorgados para ello, no cuentan con garantía real para el pago de capital e intereses. Los Bonos de la Serie A estarán garantizados con el Fideicomiso Panameño y el Fideicomiso Extranjero, los cuales deberán ser constituidos dentro de los ciento veinte (120) días calendario después de la Fecha de Emisión Respectiva de la Serie A a fin de garantizar las obligaciones del Emisor bajo la Serie A .

Riesgo por la Ausencia de Cobertura de Garantía

Para cada Serie Senior Garantizada, el Emisor establecerá la Cobertura de Garantía, de haberla, y la comunicará mediante un Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie Senior Garantizada. Por ende, pueden existir Series de Bonos que no cuenten con Cobertura de Garantía.

Riesgo por la no constitución de Garantía dentro del plazo indicado

El Emisor contará con un plazo de sesenta (60) días contados desde la Fecha de Oferta Emisión Respectiva de cada Serie, para constituir garantías sobre bienes muebles, y ciento veinte (120) días calendario contados desde la Fecha

de Oferta Emisión Respectiva de cada Serie, para constituir garantías sobre bienes inmuebles, lo que significa que existe el riesgo de que, en la Fecha de Emisión Respectiva de una Serie, el Emisor no haya constituido las garantías a favor de dicha Serie.

Los Bonos de la

Serie A estarán garantizados con el Fideicomiso Panameño y el Fideicomiso Extranjero, los cuales deberán ser constituidos dentro de los ciento veinte (120) días calendario después de la Fecha de Emisión Respectiva de la Serie A a fin de garantizar las obligaciones del Emisor bajo la Serie A. Por ende, existe el riesgo de que, en la Fecha de Emisión Respectiva la Serie A, el Emisor no habrá constituido las garantías a favor de dicha Serie A.

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, obligaciones de no hacer y obligaciones financieras 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, obligación de no hacer u obligación financiera, 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.

El Emisor podrá establecer Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer y Obligaciones Financieras adicionales que sean requeridas o convenientes para Series de Bonos que serán comunicadas mediante Suplementos al Prospecto Informativo a más tardar cinco (5) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie de Bonos. Queda expresamente entendido y aceptado que esta facultad del Emisor no permitirá modificar o eliminar Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer y Obligaciones Financieras ya establecidas en el presente Prospecto, sino únicamente agregar Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer y Obligaciones Financieras nuevas o adicionales, que no entren en conflicto ni contradigas las Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer y Obligaciones Financieras existentes.

Riesgo de Partes Relacionadas

La Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión forma parte del mismo grupo económico de MULTIBANK INC.

Riesgo de Facultad de Fiduciario Panameño de Invertir los Bienes Fiduciario Panameños

Según la Cláusula 8.01 del Contrato de Fideicomiso Panameño, siempre que el Fiduciario Panameño no haya recibido una Declaración de Vencimiento Anticipado, el Emisor podrá instruir al Fiduciario Panameño para que invierta los Bienes Fiduciario Panameños en las siguientes inversiones permitidas (las “Inversiones Permitidas”): depósitos en cuentas corrientes, cuentas de ahorro, depósito a plazo fijo, 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 Panameño. En caso que se emitida una Declaración de Vencimiento Anticipado, puede que los Bienes Fiduciarios Panameños se encuentren invertidos en Inversiones Permitidas que imposibiliten su liquidez.

Eventos de Vencimiento Anticipado

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 y sujeto a lo establecido en el Fideicomiso Panameño respecto a la Cuenta de Flujos para Reinversión, 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 para revisión y aprobación, 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 (cada una, una “Fecha de Redención Anticipada”) será comunicada a los Tenedores Registrados, con no menos de diez (10) días calendario de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante el procedimiento para la remisión de Hechos Relevantes (SERI) a la SMV, a Latinex y a Latinclear con indicación de la Serie de Bonos Garantizados de la que se trate, el monto a ser redimido, y a la Fecha de Redención Anticipada.

No se podrán realizar redenciones anticipadas de Series Subordinadas mientras existan Series Senior emitidas y en circulación, y no se podrán realizar redenciones anticipadas de Series Subordinadas No Acumulativas mientras existan Series Subordinadas Acumulativas emitidas y en circulación.

Cualquier redención anticipada de Bonos, seguirá lo establecido en la Sección III.A.11 de este Prospecto Informativo.

Riesgo de Uso de Fondos

Los fondos recaudados de la emisión de la Serie A serán utilizados, entre otros usos corporativos que determine el Emisor y que serán comunicados mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie A, para (a) cancelar en los saldos que mantienen ciertas Subsidiarias del Emisor con Multibank, Inc. bajo ciertas líneas de crédito que se encuentra desarrollada en la Sección E. Usos de los fondos recaudados, los cuales, al 31 de marzo de 2026, ascienden a US\$2,724,062; (b) cancelar en su totalidad los saldos que mantienen ciertas Subsidiarias del Emisor con Multibank, Inc. y Banesco (Panamá, S.A) bajo ciertos contratos de préstamo que se encuentra desarrollada en la Sección E. Uso de los Fondos Recaudados, los cuales, al 31 de marzo de 2026, ascienden a la suma de US\$8,504,221; y (c) cancelar totalmente el remanente del precio de compraventa del Hotel Banana Azul, el cual se encuentra garantizado por el Fideicomiso de Garantía de la Compraventa y corresponde a la suma de US\$1,465,731 al 31 de marzo de 2026. El monto total estimado de pasivos a cancelar con la emisión de la Serie A será de por lo menos US\$12,694,014, sin perjuicio de que la cifra exacta será comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie A.

Por tratarse de una emisión rotativa, 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.

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 el voto favorable de (a) los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación de todas las Series Senior (una “Mayoría de

Tenedores”), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de todas las Series Senior, excepto cuando se trate de modificaciones relacionadas con la Tasa de Interés, plazo, pago a capital, redención anticipada, garantías Cobertura de Servicio de Deuda y/o Cobertura de Garantía de todas las Series Senior, que requerirán la aprobación de aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de todas las Series Senior emitidos y en circulación (la “Súper Mayoría de los Tenedores Registrados”); o, (b) los Tenedores Registrados de una Serie Senior que representen no menos del 51% del saldo insoluto a capital de dicha Serie Senior respectiva (una “Mayoría de Tenedores de una Serie”), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte únicamente a los Bonos de una Serie Senior en particular, excepto cuando se trate de modificaciones relacionadas con la Tasa de Interés, plazo, pago a capital, redención anticipada, garantías Cobertura de Servicio de Deuda y/o Cobertura de Garantía de una Serie Senior en particular, que requerirán la aprobación de aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de dicha Serie Senior emitidos y en circulación (la “Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie Senior”). En los casos donde no existan Bonos Senior emitidos y en circulación, y se pretendan hacer alguna modificación, cambio o dispensa con respecto a las Bonos Subordinados aplicarán las mismas reglas de requerimiento de aprobación de los Tenedores Registrados del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Subordinadas Acumulativas emitidas y en circulación, sea una Mayoría de los Tenedores Registrados o una Super Mayoría de los Tenedores Registrados. En los casos donde no existan Bonos Senior y/o Bonos Subordinados Acumulativos emitidos y en circulación, y se pretendan hacer alguna modificación, cambio o dispensa con respecto a las Bonos Subordinados No Acumulativos aplicarán las mismas reglas de requerimiento de aprobación de los Tenedores Registrados del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Subordinadas No Acumulativas emitidas y en circulación, sea una Mayoría de los Tenedores Registrados o una Super 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 Fiduciario Panameños

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

Riesgo de disminución al Patrimonio del Fideicomiso

El Fideicomiso Panameño es oneroso, por lo tanto el Fiduciario Panameño cobrará una comisión anual, la cual deberá ser cancelada por el Emisor. En caso de que el Emisor no pague la remuneración al Fiduciario Panameño, éste estará autorizado a descontar dicha suma de los Bienes Fiduciario Panameños, lo cual pudiera afectar en última instancia a los Tenedores Registrados ya que el descuento de dicha comisión pudiera disminuir los Bienes Fiduciario Panameños.

Riesgo por Fideicomiso Extranjero

Como parte de las garantías de esta Emisión, la Subsidiaria Holding Extranjera constituirá un Fideicomiso Extranjero en Costa Rica bajo las leyes de ese país y con una entidad fiduciaria domiciliada y regulada en dicho país, esta es, GELDSTUCK, SOCIEDAD ANÓNIMA, quien tendrá en fiducia los Bienes Fiduciarios propiedad de la Subsidiaria Holding Extranjera, a saber, las acciones o participaciones sociales de las Subsidiarias Operativas Extranjeras. Cualquier cambio en la regulación y/o leyes de la República de Costa Rica que incidan y/o afecten el Fideicomiso Extranjero o sus reglas de ejecución podría afectar el repago de los Bonos.

Riesgo de periodo de vigencia del Programa de Bonos Rotativos

El Programa estará vigente por un periodo de hasta diez (10) años contados a partir de la respectiva Fecha de Emisión de la primera Serie del Programa, siempre y cuando el Programa cumpla con todos los requerimientos de

la SMV; sin embargo no cuenta con un plazo definido para disponer de los fondos solicitados durante su período de vigencia.

B. Del Emisor

Razones Financieras

Razón ROA: La razón ROA del Emisor para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, el semestre terminado el 30 de junio de 2025, el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y el año terminado el 31 de diciembre de 2024 era del 1.85%, -1.19%, -2.59% y -3.12%, respectivamente.

Razón ROE: La razón ROE del Emisor para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2026, el semestre 30 de junio de 2025, el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y el año terminado el 31 de diciembre de 2024 era de 4.14%, -3.11%, -6.47% y -7.80%, respectivamente.

Riesgo por Apalancamiento Financiero

En base a los estados financieros no auditados al 31 de marzo de 2026, los estados financieros no auditados al 30 de junio de 2025, los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025 y los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2024, el Emisor mantiene una razón de pasivos totales sobre patrimonio total de 1.23X, 1.62X, 1.50X y 1.92X, respectivamente, veces y una razón de valor nominal de la emisión sobre patrimonio total de 3.37x, 4.16, 3.78x y 4.68X, respectivamente (asumiendo los Bonos son emitidos en su totalidad)

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 implementación parcial de políticas de gobierno corporativo (Acuerdo 12-2003 de 11 de noviembre de 2003)

El Emisor ha adoptado 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 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.

Mediante la Resolución N° 201-6475 de 2 de octubre de 2024, la Dirección General de Ingresos ("DGI") le exigió a Tropical Suites, S.A. sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá e inscrita al Folio No. 542342 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá ("Tropical Suites"), una de las Subsidiarias Panameñas, el pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS) por los años 2012 a 2019 por una suma total de US\$461,421.09 (dividida en US\$419,479.88 en concepto de impuesto y US\$41,941.21 en concepto de recargos). Los asesores legales del Emisor han presentado ante la DGI una "Solicitud por error evidente matemático o aritmético, imputación de créditos o débitos en la cuenta corriente", conforme a lo establecido en el nuevo Código de Procedimiento Tributario. El propósito de la solicitud presentada es causar una revisión de la Resolución N° 201-6475, con intención particular en lograr una reducción del monto del exigido. Si la DGI decide mantener su posición expresada en la Resolución N° 201-6475, el Emisor puede optar por recurrir dicha decisión ante el Tribunal Administrativo Tributario.

No obstante lo anterior, en relación con dicho proceso, el Emisor informa que la DGI decretó un secuestro

P.A.

administrativo decretado sobre una cuenta bancaria de Tropical Suites por la suma de US\$534,000. El Emisor aclara que este secuestro no afecta la operación del negocio de Tropical Suites, ni la generación de flujos de caja o la capacidad de cumplir con sus compromisos financieros.

En caso que el proceso resulte en una decisión adversa para Tropical Suites, esta deberá cancelar la suma exigida por la DGI, más intereses y recargos adicionales que hayan sido acumulados hasta dicha fecha.

Riesgo de liquidez de fondeo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con la industria hotelera. 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 hoteles operados por las Subsidiarias del Emisor.

Riesgo operacional

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con la industria hotelera. Sus flujos dependerán de sus operaciones hoteleras por lo cual no existe garantía de que el Emisor pueda mantener el nivel de ingresos en el futuro.

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.

Riesgo por efectos ocasionados por la naturaleza

Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor o causar la interrupción de sus operaciones. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural, no excederá los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. Por otra parte los efectos de un desastre natural en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de arrendar los bienes otorgados en garantía. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

Riesgo de mercado.

El sector turístico está sujeto a varios riesgos que se desprenden de variaciones en los ciclos económicos, que pueden afectar drásticamente la relación oferta/demanda del sector y, en su mayoría, estos riesgos van más allá del control del Emisor.

C. Del Entorno

Factores relacionados al país en que opera la solicitante

Las operaciones del Emisor y de sus clientes están ubicadas en Panamá y en Costa Rica. 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 y de Costa Rica.

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

Naturaleza y competencia del negocio.

La principal operación comercial del Emisor se desarrolla dentro de la industria hotelera de Panamá y Costa Rica. Por lo tanto, el Emisor está sujeto a los riesgos relacionados con la naturaleza y competencia de dicha industria, tales como riesgo operativo, riesgo tecnológico, riesgo financiero entre otros riesgos. Igualmente, en esta industria se encuentran presente los riesgos relacionados con la presencia de productos sustitutos, de integración hacia adelante que hagan los proveedores de la industria, riesgo de integración hacia atrás que puedan hacer los principales clientes y riesgo de disminución de barreras de entrada a la industria, lo cual puede incrementar la naturaleza competitiva de la industria.

Condiciones de competencia.

Un incremento en la competencia en el mercado hotelero en la República de Panamá o de Costa Rica podría resultar en desmejoramiento del negocio del Emisor, y, por ende, pudieren dar lugar a condiciones menos favorables para el Emisor.

Corridas bancarias.

La industria inmobiliaria en general se vería afectada de manera adversa ante corridas bancarias. Una reducción general en la liquidez del sector bancario pudiese afectar los ingresos de las empresas en la industria inmobiliaria lo que interrumpiría el flujo normal del negocio del Emisor.

Riesgo de Cambios en las Regulaciones o Legislación.

La industria está expuesta a cambios y modificaciones en el ámbito regulatorio que pudiesen generar consecuencias negativas en las operaciones de la industria como lo son: 1) cambios en el marco fiscal, 2) modificaciones a los incentivos ofrecidos en Panamá, entre otras.

Riesgo por volatilidad.

Debido a la naturaleza de la industria donde operan las Empresas Relacionadas del Emisor, existe riesgo de volatilidad debido a: 1) incremento de la competencia agresiva en el sector hotelero, 2) alto costo de las barreras de entrada, 3) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros

DA