

### **Riesgo General del Emisor:**

El Emisor es una sociedad que se dedica principalmente a las inversiones, compraventa de bienes, desarrollo, construcción y promoción de bienes inmuebles. El respaldo del Emisor proviene del accionista el cual cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción; el Emisor mantiene el compromiso del pago de capital y pago de intereses, los cuales serán cubiertos mediante los flujos de sus operaciones y los ingresos del Emisor y el Accionista.

Tanto el Emisor, como su accionista se desarrollan en el sector inmobiliario y de construcción; por tanto existen riesgos relacionados que pudieran afectar el pago de los intereses y de capital como lo son (i) aumento en tasas de intereses en las hipotecas, el cual pudiera generar una baja rotación en el inventario del Emisor, (ii) volatilidad en los precios de los materiales de la construcción que pudiera afectar el rendimiento del Emisor sobre su inversión, (iii) contracción en el crecimiento económico del país, que pudiera traer como consecuencia, una baja absorción del inventario del Emisor.

## **II- FACTORES DE RIESGO**

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener la ganancia y/o rendimiento esperado. Los interesados en comprar los Bonos se deben cerciorar que comprenden los riesgos descritos en esta Sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos de que suscitarse, pudieran afectar las fuentes de pago de los Bonos. Los factores de riesgo descritos a continuación no pretenden sustituir a las preguntas y consultas que el interesado en la Emisión debe efectuar a sus asesores financieros, legales, fiscales, contables y cualesquiera estime oportuno consultar antes de tomar su decisión de inversión.

La inversión en los Bonos constituye una declaración por parte del inversionista de que ha leído, entendido y aceptado los factores del riesgo y demás términos y condiciones establecidos en los Bonos y en el presente Prospecto Informativo.

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar al Emisor o la Emisión están los siguientes:

**EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO EN ADQUIRIR SERIES DE BONOS SENIOR GARANTIZADOS DEBERÁ LEER EL PROSPECTO INFORMATIVO, EL SUPLEMENTO AL PROSPECTO INFORMATIVO, DEMÁS CONTRATOS Y DOCUMENTOS QUE CONTENGAN INFORMACION DE LAS GARANTIAS.**



## **A. Riesgos de la Oferta**

### **Riesgo de registro de colateral.**

Para la primera Serie Senior garantizada el Emisor incluirá como garantía la Primera Hipoteca y Anticresis sobre la Finca No. 259785, que a la fecha de aprobación del Prospecto Informativo es propiedad de Genesis Commercial Corp., una vez el Emisor realice la compra y sea el propietario de dicha finca, podrá incluir la Primera Hipoteca y Anticresis sobre la Finca No. 259785, sobre la cual actualmente, pesan gravámenes hipotecarios con Banco Aliado; en caso de que estos gravámenes no puedan ser cancelados, los cuales no corresponden a deuda de EL Emisor, ni de los accionistas del Emisor, no se podrá constituir e inscribir la Primera Hipoteca y Anticresis con Limitación al Derecho de Dominio, a favor del Fideicomiso de Garantía y Administración dentro del plazo estipulado de ciento veinte (120) días calendarios contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie Senior garantizada, por lo tanto la primera Serie Senior no contaría con garantía real y podría dar lugar a una Declaración de Plazo Vencido.

El Emisor deberá tener una cobertura de venta rápida que garantice el 100% del saldo emitido y en circulación de la primera Serie Senior garantizada. La Finca No. 259785 cuenta con un Informe de Avalúo realizado por la empresa valuadora Avance el 18 de agosto de 2021 por un valor de venta rápida de US\$5,150,000.00.

La Cobertura de Garantías de las subsiguientes Series Senior garantizadas será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

### **Riesgo de Ausencia temporal en la constitución de garantías de la primera Serie Senior.**

Los Bonos de la primera Serie Senior garantizada estarán garantizadas por un Fideicomiso de Garantía y Administración que deberá ser inscrito en el Registro Público de Panamá, en un periodo de ciento veinte (120) días calendarios contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie Senior, en el caso de garantías constituidas por bienes inmuebles. Sin embargo, de no realizarse la cesión de los bienes en los plazos establecidos, la primera Serie Senior garantizada, no contará con garantías reales que garanticen el repago de los Bonos y el no cumplimiento de esta condición es considerado un Evento de Incumplimiento que podría dar lugar a que se expida una Declaración de Vencimiento Anticipado.

Los bonos de las siguientes Series Senior y los bonos de las Series Subordinadas podrán estar garantizados o no, lo cual se establecerá mediante suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Bono correspondiente.

### **Riesgo de ausencia temporal en la constitución de garantías para futuras Series Senior garantizadas.**

Los Bonos de las Series Senior garantizadas estarán garantizada por un Fideicomiso de Garantía y Administración. El Emisor determinará según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado si alguna de las subsiguientes Series Senior estarán garantizadas o no garantizadas por un Fideicomiso de Garantía y Administración que deberá ser inscrito en el Registro Público de Panamá, en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Senior garantizados de la presente Emisión en un plazo de sesenta (60) días calendarios en caso de bienes muebles y sobre bienes inmuebles serán constituidos en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendarios a partir de la Fecha de Emisión de la Serie Senior garantizada respectiva.



Por lo tanto, a la fecha de aprobación del presente Prospecto Informativo el Emisor solamente ha revelado la garantía para la primera Serie Senior garantizada, desconociéndose los bienes, la naturaleza, el estado, el titular y el valor de los bienes que formarán parte de las garantías de las futuras Series Senior garantizadas. Por lo cual el Emisor deberá remitir toda la información, documentación y detalle de las Garantías a la Superintendencia del Mercado de Valores, en el caso en que sean diferentes a la garantía de la primera Serie Senior, con una antelación de diez (10) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva, para que sea analizada, aprobada y de ser necesario la inclusión de nuevos factores de riesgo relacionados con la garantía, luego de contar con la respectiva aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor podrá comunicar mediante Suplemento al Prospecto Informativo dos (2) días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva, la garantía y demás condiciones de la Serie Senior que será garantizada. Toda la documentación relacionada a la Garantía y al Fiduciario deberá cumplir con lo establecido en el Texto Único del Acuerdo No. 2 -2010.

**Riesgo por falta de garantías para la Serie Subordinada.**

Las Series Subordinadas no cuentan con garantías bajo el Fideicomiso de Garantía y Administración.

**Riesgo por ausencia de historial.**

En adición a los estados financieros que forman parte del presente Prospecto Informativo, El Emisor no cuenta con estados financieros históricos. El Emisor no cuenta con historial de crédito. El Emisor no ha tenido operaciones desde su creación.

**Riesgo de sustitución y liberación de garantías.**

Para la sustitución y liberación de garantías no necesitaría la participación de los tenedores registrados de los bonos garantizados, lo cual podría menoscabar el valor de los bienes fideicomitados, afectando así su liquidez en caso de necesitar liquidarlos, en perjuicio de los tenedores registrados.

**Riesgo de modificación de términos y condiciones.**

El Emisor podrá modificar en cualquier momento y sujeto al voto respectivo, los términos y condiciones de esta Emisión de Bonos Corporativos, según se detalla en la Sección III.A.16 del Prospecto. Una modificación de los términos y condiciones de la Emisión puede afectar adversamente a los Tenedores Registrados de los Bonos.

**Riesgo de incumplimiento.**

La presente Emisión de Bonos Corporativos conlleva ciertos Eventos de Incumplimiento, que en el caso de que se cause alguno de ellos, de forma individual o conjunta, puede dar lugar a que se realice una Declaración de Vencimiento Anticipado, tal como se describe en la Sección III.A.15.

Eventos de Incumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones relacionadas a los Bonos, las siguientes causales, las cuales, de suscitarse alguna de ellas, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que sea emitida una Declaración de Vencimiento anticipado de todos los Bonos ya sea Series Senior y/o Series Subordinadas de la Emisión:

1. Si el Emisor incumple su obligación de pagar intereses a cualquiera a cualquiera de los Tenedores Registrados, de cualesquiera de las Series, en cualquier Fecha de Pago. En caso que suceda esta causal, el Emisor tendrá quince (15) días calendarios, contados



a partir de la fecha en que se debió realizar el pago, para remediar y subsanar el incumplimiento, y realizar el pago correspondiente de intereses derivados de los Bonos.

2. En caso de que aplique, si el Emisor incumple sus obligaciones respecto al pago de capital. En caso que suceda, el Emisor tendrá quince (15) días calendarios, contados a partir de la fecha en que se debió realizar el pago, para remediar y subsanar el incumplimiento, y realizar el pago correspondiente de capital de los Bonos.

3. No pago trimestral a capital para la primera Serie Senior; no obstante, el Emisor contará con quince (15) días calendarios para subsanar el incumplimiento.

4. Si el Emisor incumpliere las Obligaciones de Hacer, las Obligaciones de No Hacer, las Condiciones Financieras o cualquiera otra obligación o condición estipulada bajo cualquiera de los demás Documentos de la Emisión y dicho incumplimiento no sea remediado dentro del Período de Cura.

5. Si el Emisor incumple con alguna representación o garantía contenida bajo cualquiera de los Documentos de la Emisión y no es remediado dentro del Período de Cura.

6. Si el Emisor incurriera en algún evento de incumplimiento bajo otro contrato de crédito por un monto igual o superior a Quinientos Mil de Dólares (US\$500,000.00) moneda legal de los Estados Unidos de América, que tuviera como consecuencia que la deuda fuese declarada como de plazo vencido o se aceleren las obligaciones de pago contraídas por el Emisor bajo dicho contrato ("Cross Default").

7. Si se decreta una orden de suspensión del pago de las deudas del Emisor, o entable procedimientos o tome cualquier acción corporativa para ser liquidado, declarado en concordato, quiebra o insolvente, o sea intervenido, reorganizado o liquidado por autoridad reguladora o judicial;

8. Si el Emisor faltase al cumplimiento o pago de una sentencia final y definitiva u otras órdenes judiciales de que fuesen sujeto, ya tomadas en forma individual o conjunta, igual o superior a Quinientos Mil de Dólares (US\$500,000.00) moneda legal de los Estados Unidos de América.

9. Si se decreta o ejecuta un embargo o procedimiento similar sobre cualquiera de los activos del Emisor por un monto igual o superior a Quinientos Mil de Dólares (US\$500,000.00), y dicho proceso no es afianzado dentro del Período de Cura a partir de la fecha de dicho embargo o procedimiento.

10. Si el Emisor viola alguna disposición legal vigente de la República de Panamá siempre y cuando afecta la capacidad del Emisor para cumplir con las obligaciones detalladas en el Prospecto Informativo.

11. Si alguna autoridad competente revoca alguna licencia, permiso o concesión que sea material para el desarrollo de las operaciones del Emisor.

#### **Obligaciones de hacer y obligaciones de no hacer.**

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer y de las Obligaciones de No Hacer descritas en la Sección III.A.13 de este Prospecto Informativo y de los Términos y Condiciones de la Emisión, conllevará al vencimiento anticipado de la Emisión.

El Emisor podrá incluir obligaciones adicionales mediante Suplemento al Prospecto Informativo, las cuales aplicarán exclusivamente a la Serie que corresponda a dicho Suplemento, el cual será presentado con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Igualmente aplicará la autorización de la Mayoría de los Tenedores Registrados la serie respectiva la excepción a cualquier otra obligación.

#### **Riesgo por valoración de los bienes dados en garantía.**

Existe el riesgo de que el valor de liquidación de los bienes inmuebles difiera del valor determinado por la empresa de avalúos y que, en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a la Emisión. Los bienes

inmuebles a ser otorgados en garantía podrían sufrir una pérdida de valor producto de las fluctuaciones cíclicas de la industria inmobiliaria, así como cambios en el valor comercial y mejoras debido al riesgo de zonificación. Dichos bienes inmuebles constituyen parte del giro normal de negocios del Emisor y podrían sufrir un deterioro.

**Riesgo por cargos a bienes fiduciarios.**

En caso de que el Emisor no pague al Fiduciario los honorarios y gastos o las indemnizaciones a que se refiere el contrato de fideicomiso, o cualquier otra suma que el Emisor deba pagar al Fiduciario en virtud del contrato de fideicomiso, el Fiduciario podrá pagarse o descontarse los mismos de la Cuenta Fiduciaria según el orden de prelación establecido o, en su defecto, de los bienes fiduciarios, por lo tanto el patrimonio del fideicomiso podría verse disminuido, conforme se establece en la Sección III.G. de este Prospecto Informativo.

Los fondos remanentes en la Cuenta Fiduciaria podrán ser invertidos en depósitos a plazos fijos plazo a máximo Noventa (90) días, siempre y cuando se haya cumplido previamente con las obligaciones de la Cascada de Pagos.

**Riesgo de fondos insuficientes posterior a una liquidación de los bienes fideicomitidos.**

Producto de la ejecución, venta o liquidación de los bienes fideicomitidos, el Fiduciario se obliga a poner a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias para que éste aplique dichos fondos a favor de los Tenedores Registrados, de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos y del Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, luego de cubrir los siguientes gastos: (i) gastos del proceso judicial y los honorarios de abogado; (ii) gastos y honorarios del Fiduciario y cualquiera otra suma que el Fiduciario hubiese pagado o considere que será necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso de Garantía y Administración; y (iii) gastos contemplados dentro del Contrato de Fideicomiso, según su orden de según el siguiente orden de prioridad:

- (1) Para pagar los gastos, derechos, tasas, impuestos y demás que se haya incurrido para la ejecución, venta y traspaso de los Bienes Fideicomitidos;
- (2) Para pagar los intereses moratorios de las Series Senior que estén garantizadas;
- (3) Para pagar los intereses adeudados a la fecha de las Series Senior que están garantizadas; y
- (4) para pagar el capital de las Series Senior que estén garantizadas.

**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 del Emisor, el accionista que no ha pagado totalmente sus acciones no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la sociedad, es decir, responde hasta el límite de la porción que adeuda a la sociedad por la emisión de sus acciones.

**Riesgo de no pago de intereses en Series subordinadas no acumulativas.**

El Emisor solo podrá realizar el pago de intereses de una Serie Subordinada siempre que esté en fiel cumplimiento en el pago de intereses y/o capital de las Series Senior. Si existen Series Senior emitidas y en circulación y el Emisor no está al día con el pago de intereses y/o capital de las Series Senior o no cuenta con suficientes recursos luego de pagar los intereses y/o capital de la Series Senior para pagar intereses de las Series Subordinadas, los Tenedores Registrados de las Series Subordinadas no recibirán pagos de intereses en los Días de Pago de Interés respectivos, los cuales no se acumularán.



La suspensión del pago de intereses a los Tenedores Registrados de las Series Subordinados no constituirá una causal de vencimiento anticipado. La suspensión del pago de intereses a los Tenedores Registrados de las Series Subordinados será comunicada mediante nota escrita por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. al menos dos (2) días antes del inicio del periodo de interés. En caso de que el Emisor no pague intereses en cualquier Día de Pago de Interés respecto a las Series Subordinadas, no se entenderá como un Evento de Incumplimiento, y, por lo tanto, no se generarán intereses moratorios. El Agente de Pago determinará si el Emisor cumple o no con las condiciones para el pago de intereses subordinados. No obstante, el Emisor podrá levantar la suspensión de pago de intereses para algún periodo de interés posterior y lo comunicará mediante nota escrita por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. al menos dos (2) días antes del inicio del periodo de interés respectivo.

Las Series Subordinados estarán subordinados en sus pagos de intereses mientras existan Series Senior emitidas y en circulación.

#### **Riesgo se subordinación y existencia de acreencias.**

Los Bonos Subordinados no acumulativos han sido declarados por el Emisor como una deuda subordinada. Sin embargo, en caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del Emisor o de iniciarse un proceso concursal de liquidación, el pago del capital de los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Subordinados No Acumulativos concurrirá al pago de los demás créditos comunes del Emisor en las distribuciones generales de la masa de bienes, de conformidad con las prerrogativas y derechos que establece la ley. El pago de capital e intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Garantizados constituirán créditos privilegiados, teniendo derecho a ser pagados de la ejecución de las garantías reales constituidas sobre los bienes del Emisor con el orden de prelación que establece el Código Civil y la ley; sin embargo, en caso de que luego de la ejecución de dichas garantías reales, no alcance para pagar a dichos acreedores privilegiados, estos concurrirán por el saldo pendiente de pago con los acreedores en las distribuciones generales como un acreedor común.

#### **Riesgo de Calificación de riesgo de la Primera Serie garantizada.**

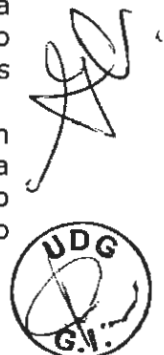
A la fecha de aprobación del presente Prospecto Informativo la calificación de riesgo corresponde a la Primera Serie Senior garantizada, por lo tanto, el Emisor necesitará remitir mediante Suplemento al Prospecto Informativo la calificación de cada Serie, por lo que, podría tener un impacto en la condición financiera del Emisor.

#### **Riesgo de Redención Anticipada**

El Emisor podrá, a su entera discreción, redimir voluntariamente los Bonos de acuerdo a lo establecido en la Sección III.A.11 de este Prospecto y con base a los términos y condiciones de los Bonos de cada Serie.

Tanto las Series Senior como las Series Subordinadas podrán ser objeto de una redención anticipada obligatoria (una "Redención Anticipada Obligatoria") y/o de una redención anticipada a opción y entera discreción del Emisor (una "Redención Anticipada Opcional"). Sujeto a lo establecido por el Emisor y comunicado mediante el Suplemento de cada Serie, las Redenciones Anticipadas Obligatorias y las Redenciones Anticipadas Opcionales podrán ser parciales o totales.

Los términos particulares de cada uno de los tipos de Redención Anticipada serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. a través de Suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Bono correspondiente.



En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente los Bonos de forma opcional comunicará a los Tenedores Registrados, Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores de la Serie correspondiente mediante un Hecho de Importancia publicado a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) al menos tres (3) días hábiles de la Fecha de Redención.

Las Redenciones Anticipadas Obligatorias, serán comunicadas a los Tenedores Registrados, Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante comunicación electrónica que realizará el Agente a los tenedores registrados, con no menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de redención.

## **B. Riesgos del Emisor**

### **Riesgo General del Emisor.**

El Emisor no ha tenido operaciones desde su creación. El Emisor es una sociedad que se dedica principalmente a las inversiones, compraventa de bienes, desarrollo, construcción y promoción de bienes inmuebles. El respaldo del Emisor proviene del Accionista el cual cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción; el Emisor mantiene el compromiso del pago de capital y pago de intereses, los cuales serán cubiertos mediante los flujos de sus operaciones y los ingresos del Emisor y/o Accionista.

Tanto el Emisor, como su accionista se desarrollan en el sector inmobiliario y de construcción; por tanto existen riesgos relacionados que pudieran afectar el pago de los intereses y de capital como lo son (i) aumento excesivo en tasas de intereses en las hipotecas el cual pudiera generar una baja rotación en el inventario del Emisor, (ii) volatilidad en los precios de los materiales de la construcción que pudiera afectar el rendimiento del Emisor sobre su inversión, (iii) contracción en el crecimiento económico del país, que pudiera traer como consecuencia, una baja absorción del inventario del Emisor.

### **Riesgo de desastre natural y pandemia.**

Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural o una pandemia no excedería los límites de cobertura de su póliza de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural y/o pandemia en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de los bienes otorgados en garantía.

### **Riesgo por ausencia de operaciones rentables en períodos recientes.**

El Emisor cuenta con estados financieros históricos, no obstante, no cuenta con operaciones en períodos recientes ni historial de crédito aparte de los que se presentan en el Prospecto.

El Estado de Resultado sigue reflejando una pérdida neta por la falta de ingresos tanto para el cierre de diciembre 2021, diciembre 2022 y cierre de marzo 2023.

### **Riesgo por ausencia de principios y procedimientos de gobierno corporativo.**

El Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003, lo que implica que podrían existir riesgos relacionados a la ausencia de una aplicación total de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el Acuerdo, lo cual podría





limitar las oportunidades de financiamiento público o privado en mejores términos y condiciones.

#### **Riesgo de Mercado.**

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial de las empresas relacionadas del Emisor, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor: (i) El desempeño de la economía panameña y global, (ii) el desempeño del sector de bienes y raíces; y (iii) la oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios de alquiler, residenciales y otros.

#### **Riesgo de Uso de Fondos.**

El Emisor indica que el producto de la presente Emisión será utilizado para otorgar facilidades crediticias, financiar la adquisición de bienes, capital de trabajo, financiar desarrollos inmobiliarios y para usos generales del Emisor y/o empresas relacionadas del Emisor. El uso de fondos para cada una de las Series se anunciará mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Los fondos netos de la venta de la primera Serie Senior correspondientes a Cinco Millones de dólares (US\$5,000,000.00) serán utilizados para financiar la adquisición de bien inmueble bajo Folio 259785 con código de ubicación 8712 consistente en Lote No. K-90 con área de 3,822.68m<sup>2</sup> ubicado en Costa del Este, calle Villanueva, esquina con Ave. Costa del Mar; el cual será desarrollado en el futuro.

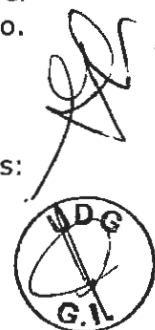
El Emisor, a la fecha de este Prospecto Informativo, solamente ha determinado el uso de los fondos por un monto de Cinco Millones de dólares (US\$5,000,000.00), sin embargo, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación a través de la vigencia del programa rotativo, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras del Emisor y de las Empresas Relacionadas al Emisor, 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 del presente Prospecto Informativo, el Emisor no tiene contemplado otorgar facilidades crediticias a empresas relacionadas, no obstante, de darse en un futuro tal circunstancia, se relevará mediante suplemento al Prospecto Informativo los montos, términos, y condiciones del financiamiento y repago de los fondos netos de la venta que sean prestados a las empresas relacionadas.

En caso del repago de la deuda total la misma será pagada con (i) aportes extraordinarios de los accionistas del Emisor de capital de los accionistas; (ii) flujos generales por los bienes dados en garantía o abonos de clientes que compren en el proyecto y/o (iii) deuda de la entidad que financie la construcción del proyecto. Probablemente será una combinación de todo.

#### **Riesgo de partes relacionadas.**

Al 31 de marzo de 2023 el Emisor cuenta con el siguiente saldo con partes relacionadas:



A handwritten signature in black ink is positioned above a circular stamp. The stamp contains the letters 'MDC' at the top and 'G.I.' at the bottom, with a stylized signature or mark in the center.



<b>Transacciones con Partes Relacionadas</b>	<b>31-dic-22</b>	<b>31-marzo-23</b>
Préstamo por pagar relacionadas	4,426	251,376

El Emisor a la fecha no cuenta con ingresos, por tal motivo se ha establecido que no tiene operaciones a la fecha, no obstante, el Emisor se encuentra en un proceso de desarrollar un proyecto inmobiliario de uso mixto en el área de Costa del Este, por lo que eventualmente venderán propiedades. En base a lo anterior, con el objeto de desarrollar el proyecto mencionado en estos momentos el Emisor se encuentra en la etapa de realizar estudios, confección de planos y diseños entre otros, por parte de proveedores que prestan dichos servicios. Siendo que el Emisor no cuenta a la fecha con ingresos a para poder pagarle a los proveedores, la empresa UDG Financial Holding, le presta dinero para pagar, por tal razón se establece la cuenta por pagar a compañía relacionada. Dicho préstamo no cuenta con fecha de vencimiento, ni intereses.

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

El Emisor, podrá celebrar con empresas relacionadas al grupo contratos de Servicios Financieros, Contables, Administrativos, Mercadeo y Ventas, Administración de Proyecto, entre otros.

Banco Aliado, S.A. actúa como Suscriptor, Agente Estructurador, Agente de Pago, Registro y Transferencia y Fiduciario de la Emisión, y el Emisor tienen una relación comercial como resultado de financiamientos concedidos por Banco Aliado, S.A. a empresas relacionadas del Emisor. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco Aliado, S.A.

Geneva Asset Management, S.A. será el puesto de bolsa para esta emisión, y a su vez es controlada en un 69% por Grupo Aliado, el grupo económico dueño en un 100% de Banco Aliado.

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

### **C. Riesgos del Entorno**

#### **Riesgo país.**

El Emisor no ha tenido operaciones desde su creación. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de pago dependen principalmente de las condiciones políticas y económicas en Panamá.

#### **Riesgo político.**

La condición financiera del Emisor también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u 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 rígido código laboral, 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 las políticas económicas, fiscales, monetarias u otras políticas del gobierno panameño

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the letters 'UDG' at the top and 'G.I.' at the bottom, with a stylized signature or mark in the center.

podrían tener un impacto negativo en el negocio del Emisor. Por otro lado, el Emisor no puede garantizar que el gobierno panameño no intervendrá en ciertos sectores de la economía panameña, de manera que afecte desfavorablemente el negocio y operaciones del Emisor y la capacidad del Emisor de cumplir con sus obligaciones bajo los Bonos.

**Riesgo de cambios en materia fiscal.**

El Emisor no puede asegurar que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante la Ley alcanzarán sus objetivos o que el gobierno panameño no adopte medidas adicionales en el futuro para captar recursos adicionales. El Emisor no garantiza que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de los Bonos, las ganancias de capital generados de enajenaciones de los Bonos, según se describe en este documento, no sufrirá cambios en el futuro. El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco legal y fiscal, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor.

**Riesgo de regulación.**

Variaciones en la regulación de la actividad del Emisor podrían incidir en su rentabilidad. Adicionalmente, cambios en materia fiscal, laboral, comercial entre otros pueden incidir en las operaciones del Emisor. El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variación en el marco regulatorio aplicable al sector inmobiliario.

**Riesgo de inflación.**

Si la inflación en Panamá superara la Tasa de Interés de alguna de las Series de los Bonos de la Emisión, estos perderían valor en términos reales.

**Riesgo jurisdiccional.**

El Emisor, es una sociedad debidamente incorporada y organizada conforme a las leyes de la República de Panamá, y como tal, es una persona jurídica de derecho y está sujeta a posibles acciones legales por parte de entidades e instituciones de orden público o personas naturales o jurídicas. El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones que generen un impacto negativo en el marco regulatorio aplicable al sector inmobiliario.

**D. Riesgos de la Industria**

**Riesgo de litigios legales.**

A la fecha de autorización del registro de la presente emisión, el Emisor no mantiene litigios legales pero esto no garantiza que se puedan producir durante la vigencia de la emisión.

**Riesgo por volatilidad.**

Factores como fluctuaciones de la tasa de interés del mercado, que haga menos atractiva la inversión en los Bonos emitidos y en circulación, pueden dar lugar a la variación del precio de mercado de los Bonos. Un incremento en las tasas de interés de mercado, puede disminuir el valor de mercado de los Bonos emitidos y en circulación, a un precio menor a aquel que los Tenedores Registrados hayan pagado por la compra de los mismos.

**Riesgo de incremento de costos operativos.**

El Emisor no ha tenido operaciones desde su creación, no obstante, el incremento de costos operativos de empresas que operan en el sector, tales como costo de energía eléctrica, costos de utilidades públicas, costo de mano de obra, impuestos municipales



o nacionales, entre otros, pueden tener un efecto adverso en relación al costo del proyecto a ser desarrollado sobre el bien otorgado en garantía.

### **III- DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA**

#### **A. Detalles de la Oferta**

La Emisión realizada por el Emisor consiste en Programa Rotativo de Bonos Corporativos emitidos en varias Series, cuyo Saldo Insoluto emitido y en circulación no podrá exceder la suma de Sesenta Millones de Dólares (US\$60,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, la cual fue autorizada por Acta conjunta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas y Junta Directiva del Emisor adoptada el veinticuatro (24) de enero de 2023. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente al 100% de su valor nominal y se emitirán en forma desmaterializada y representadas por medio de anotaciones en cuenta. La Emisión contiene múltiples Series, se emitirán Series Senior garantizadas y no garantizadas y Series Subordinadas no acumulativas. Esta Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, bajo la Resolución SMV No. 473-23 del 12 de diciembre de 2023.

El Emisor emitirá una primera Serie Senior garantizada por el monto de US\$5,000,000.00.

El Capital Social es de DIEZ MIL (10,000) acciones comunes únicamente nominativas sin valor nominal. Cada acción tendrá derecho a un voto. El capital social podrá ser aumentado, más acciones podrán ser emitidas únicamente de forma nominativas. Se prohíbe la emisión de acciones al portador. La emisión de acciones deberá ser aprobada por resolución de la Junta Directiva. La responsabilidad de cada accionista será limitada a la suma, si la hubiere, que se adeudare por concepto de sus acciones.

El capital al 30 de marzo de 2023 por US\$10,000.00 no ha sido efectivamente pagado. Solamente se ha emitido una (1) acción, quedando nueve mil novecientos noventa y nueve (9,999) acciones mantenidas en tesorería. A la fecha no existen compromisos de aumento de capital. No hay acuerdos de suscripción preferentes.

La base de cálculo que se utilizará para el cómputo de los intereses de los Bonos es días transcurridos entre 360.

La Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión Respectiva, la Tasa de Interés, la Fecha de Vencimiento, la Fecha de Pago de Interés, Fecha de Pago de Capital, el monto de cada serie de Bonos y el uso de fondos provenientes de la colocación de cada serie de Bonos, será determinada por el Emisor y notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Todo suplemento al presente Prospecto Informativo que el Emisor emita y entregue a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. formarán parte integral del Prospecto Informativo y, por ende, se entenderá que toda referencia al Prospecto Informativo y su contenido incluirá lo establecido en cada suplemento.

Los Bonos serán registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, listados en la Bolsa Latinoamericana de Valores, y estarán sujetos a los siguientes términos y condiciones:

