

directores en común con el Emisor. MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia y como Casa de Valores y Puesto de Bolsa.

- Riesgo de tasa de interés:** El margen neto del Emisor pudiese verse afectado por 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.
- Ausencia de historial operativo del Emisor:** No será posible para el inversionista realizar un análisis del desempeño del Emisor con la información de los estados financieros, razones financieras, historial de crédito o desempeño del Emisor, ya que es una sociedad constituida con el fin de servir como Emisor de los Bonos, y no cuenta con personal ni operaciones que puedan representar una fuente de ingresos. El Emisor es una empresa tenedora de acciones, que se dedicará a extender facilidades de crédito a sus empresas relacionadas, las cuales no consolidan con el Emisor y que se dedican al arrendamiento de oficinas y locales comerciales en la República de Panamá. Por ende, el Emisor dependerá directamente de los resultados de las empresas relacionadas para cumplir con sus obligaciones de la presente Emisión.
- Factores políticos:** El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar las actividades comerciales del Emisor.
- Riesgo de inflación:** Existe el riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de salarios, bienes, servicios y productos que tenga como consecuencia una caída en el poder adquisitivo del dinero.
- 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 a multinacionales que se establezcan 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) estabilidad y plazo de los contratos de alquiler, 2) alto costo de las barreras de entrada, 3) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros.

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 el rendimiento esperado. Los interesados en comprar los Bonos Corporativos deben cerciorarse 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, asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de pago de los Bonos Corporativos.



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

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

A. DE LA OFERTA

1. Riesgo de pago de intereses y capital de la totalidad de la emisión

La fuente principal de ingresos del Emisor para realizar el pago de los intereses y capital de los Bonos, dependerá sustancialmente de los arrendamientos de locales comerciales y oficinas, así como de los servicios y productos que constituyen la operación de sus empresas relacionadas, ya que el Emisor no desarrolla operaciones y no consolida con las empresas relacionadas. Por consiguiente, podría darse el caso que las empresas relacionadas no generen las utilidades suficientes para que el Emisor pueda cumplir con el pago de intereses y capital de la presente Emisión.

2. Riesgo de uso de fondos

El producto de la presente emisión será utilizado principalmente para el refinanciamiento de obligaciones del Emisor o sus afiliadas, así como para capital de trabajo del Emisor y/o subsidiarias y afiliadas las cuales comparten accionistas en común.

3. Ausencia de garantías

A la fecha de autorización del Prospecto Informativo ninguna de las Series de esta Emisión, se encuentran garantizadas; sin embargo, el Emisor podrá optar por emitir Series garantizadas o Series sin garantía.

Para aquellas Series que se emitan con garantía, a la fecha de este Prospecto Informativo, no se cuenta con un detalle de los bienes que las garantizarán y el Fideicomiso dependerá de la cesión de los bienes que las Empresas Relacionadas le otorguen para constituir las garantías; por consiguiente, se desconoce el estado de los bienes, su valor, si mantienen gravámenes y demás condiciones que pudieran pesar sobre dichos bienes; sin embargo, el Emisor contará con los plazos que por normativa de la SMV se le otorgan, para liberar los gravámenes y constituir primera hipoteca y anticresis, si se tratara de bienes muebles o inmuebles.

4. Riesgo del Valor de la Garantía

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 sus mejoras debido al riesgo de zonificación. Dichos bienes inmuebles constituyen parte del giro normal de negocios de las empresas relacionadas del Emisor, por consiguiente serán ofrecidos en contratos de arrendamientos. Lo que representa que dichos bienes serán expuestos a deterioro, desgaste y obsolescencia. Adicional, de darse el caso de requerir la fiduciaria ejecutar las garantías hipotecarias de los bienes inmuebles, será necesario esperar el vencimiento del contrato de arrendamiento, para poder obtener el bien inmueble y proceder a liquidarlo. Esta realidad podría tener como consecuencia que en determinado momento las garantías no sean suficientes para cubrir el saldo de las Series garantizadas.

5. Riesgo de Ausencia de un Informe de Avalúo



El Emisor comunicará mediante un Suplemento al Prospecto Informativo los bienes que garantizarán aquellas Series que se encuentren garantizadas por medio del Fideicomiso; sin embargo, hasta tanto el Suplemento no sea aprobado por la SMV, se desconocerá si los bienes inmuebles que formen parte de dichas garantías, cuentan o no con informes de avalúo.

6. 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.

7. Riesgo de liberación, segregación y sustitución de los bienes fideicomitido

La liberación de uno o más de los Bienes Fideicomitados podría disminuir la cobertura de garantía requerida, sin embargo, de ser así el Fideicomitente deberá entregar a El Fiduciario, bienes consistentes en dinero en efectivo, otra garantía igual o de la misma clase, para reemplazar aquellas cuya liberación está siendo solicitada, siguiendo el procedimiento establecido en el Contrato de Fideicomiso conforme a la cláusula décima tercera. La liberación, sustitución o segregación de los bienes fideicomitados podrían afectar la liquidez de los mismos toda vez que existe el riesgo de menoscabo del valor de una venta rápida, de darse la necesidad de ser liquidados por el Fiduciario.

8. 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 los bienes fiduciarios por lo tanto el patrimonio del fideicomiso podría verse disminuido, conforme se establece en la Sección III, Literal G, numeral 2 (Remuneración del Fiduciario) de este Prospecto Informativo.

9. Riesgo de liberación de responsabilidad del fiduciario respecto a la cobranza de los créditos

Las Empresas Relacionadas, estarán a cargo de las gestiones de cobro de los cánones de arrendamiento cedidos o futuros, de modo que el Fiduciario queda liberado de toda responsabilidad por la cobranza de dichos créditos y cuentas, así como por el deterioro de los mismos conforme se establece en la Sección III, Literal G, numeral 2 (Uso de los Bienes Fideicomitados antes de que ocurra algún Evento de Incumplimiento) de este Prospecto Informativo.

10. Riesgo de facultad del fiduciario de invertir los bienes fiduciarios

Los fondos depositados en las cuenta de concentración del Fideicomiso podrán ser invertidos en depósitos a plazo locales, según instrucciones que deberá girar el Emisor al Fiduciario, conforme se establece en la Sección III, Literal G, numeral 2 (Reglas de Acumulación y Distribución, Cuenta de Concentración) de este Prospecto Informativo .

11. Riesgo de fondos insuficientes posterior a una liquidación de los bienes fideicomitados.

Luego de liquidados los bienes fideicomitados, el Fiduciario se obliga a entregar el efectivo producto de dicha liquidación al Agente de Pago, Registro y Transferencia para la cancelación a pro-rata de las obligaciones dimanantes de los Bonos de las Series garantizadas correspondientes (según sea el caso y proporcionalmente conforme a sus respectivas acreencias) y demás obligaciones relacionadas con la ejecución del Fideicomiso hasta donde alcance, de acuerdo al siguiente orden de prelación: (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,

según lo autorizado en el Fideicomiso o considere que sea necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso, siempre que sea razonable y sea debidamente sustentada, previo informe por escrito al Fideicomitente; (iii) honorarios que se adeuden al Agente de Pago, Registro y Transferencia; y, (iv) los intereses y el capital de los Bonos de las Series garantizadas correspondientes, a pro-rata, a los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Grantizadas correspondientes, conforme se establece en la sección de Liquidación de los Bienes Fideicomitados, Sección III, Literal G, numeral 2 de este Prospecto Informativo.

12. Existencia de acreencias que tengan preferencia o prelación en el cobro sobre la emisión

El pago a capital e intereses de los Bonos Corporativos tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra El Emisor o sus Empresas Relacionadas, excepto por las prelacións establecidas en este prospecto y por las leyes aplicables. Existe la posibilidad que Bonos Subordinados puedan ser pagados o redimidos antes que otros Bonos Senior a los cuales no hayan estado subordinados.

13. Riesgo de liquidez de mercado secundario

En Panamá el mercado secundario de valores podría carecer de profundidad. En caso de que un inversionista requiriera vender sus Bonos Corporativos antes del vencimiento, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta demanda en el mercado secundario y por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrezcan, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, y/o derechos preferentes, entre otros.

14. Ausencia de fondo de amortización

El pago de los intereses y capital 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 con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital.

15. Riesgo de Vencimiento Anticipado ante eventos de incumplimiento

Ante eventos de incumplimiento el rendimiento esperado de la inversión en Bonos Corporativos podría verse afectado, en caso de declararse el vencimiento anticipado. La Declaración de Vencimiento Anticipado se desarrolla en la sección III, literal A, numeral 35, de este Prospecto Informativo.

16. Redención anticipada

Los Bonos Corporativos podrán ser redimidos parcial o totalmente a opción del Emisor esto implica que si las tasas de interés del mercado disminuyesen respecto a los niveles de tasas de interés vigentes en el momento en el que se emitieron los Bonos Corporativos, El Emisor podría redimir dichos Bonos Corporativos para refinanciarse a un costo menor, en cuyo caso los Tenedores quedarían sujetos al riesgo de reinversión. Por otro lado, si un inversionista adquiriese los Bonos Corporativos por un precio superior a su valor nominal y los Bonos Corporativos fueran redimidos anticipadamente, el rendimiento para el inversionista se verá afectado. El mecanismo de la redención anticipada se desarrolla en la Sección III, literal A, numeral 17.

La redención anticipada de los Bonos Subordinados estará condicionada a que hayan sido canceladas en su totalidad los Bonos Senior de las cuales formen parte.

17. Riesgo de modificación y cambios



El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al prospecto y demás documentos que respaldan la oferta pública de los Bonos Corporativos con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos Corporativos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, el Emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión, de conformidad con el proceso establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo 4-2003 o en los Acuerdos posteriores que lo subroguen.

Para poder modificar los Términos y Condiciones de los Bonos Corporativos y para otorgar cualquier dispensa al Emisor en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones se requerirá el consentimiento de aquellos Tenedores que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del valor nominal total de los Bonos Corporativos en ese momento emitidos y en circulación de la Serie a modificar; salvo que se refiera a cambios relacionados con la tasa de interés, la Fecha de Vencimiento y/o garantías, temas estos que requerirán el voto favorable de aquellos Tenedores que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del valor nominal de los Bonos Corporativos emitidos y en circulación de la Serie a modificar.

Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda de los términos de los Bonos Corporativos será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el evento de modificaciones que afecten a todas las Series garantizadas, El Fideicomitente y El Fiduciario podrán reformar los términos y condiciones de las Series garantizadas de los Bonos con el consentimiento de los Tenedores Registrados que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación de todas las series garantizadas por el fideicomiso en un momento determinado.

Se exceptúa de lo dispuesto en este párrafo los numerales “1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 y 9” de las Obligaciones de Hacer y numeral “1” de las Obligaciones de No Hacer, detalladas en la Sección III, Literal A, Numeral 32 de este Prospecto Informativo.

18. Causales de vencimiento anticipado de los valores

En el caso de que un Evento de Incumplimiento no sea subsanado dentro de los plazos establecidos en este Prospecto, los Bonos Corporativos podrán ser declarados de plazo vencido teniendo como consecuencia que el inversionista sea afectado en su expectativa de retorno sobre la inversión. Los eventos de incumplimiento se desarrollan en la sección III, literal A, numeral 33, de este Prospecto Informativo como sigue (cada uno, un “Evento de Incumplimiento”):

1. Si el Emisor deja de realizar cualquier pago en concepto de capital o intereses derivados de los Bonos en el día de pago correspondiente. En caso de que suceda algún Evento de Incumplimiento del Emisor bajo esta causal, el Emisor tendrá un periodo de cura de quince (15) días calendarios, contados a partir de la fecha en que se debió realizar el pago, para remediar y subsanar el Evento de Incumplimiento, y realizar el pago correspondiente de capital o intereses derivados de los Bonos;
2. Si el Emisor no cumpliera con cualquiera de las obligaciones a su cargo contenidas en este prospecto informativo o en los Bonos;



3. Si el Emisor incumple cualquier otra obligación frente a terceros que sume más de cinco millones de dólares (US\$5,000,000.00);

19. Obligaciones de hacer y no hacer, condiciones financieras (en caso de incumplimiento)

En caso que el Emisor incumpla con cualquiera de sus Obligaciones de Hacer y No Hacer, el o los Tenedores podrán solicitar que se declare el vencimiento anticipado de la emisión en cuyo caso el rendimiento esperado de los Tenedores pudiera verse afectado. Las Obligaciones de Hacer y Obligaciones de No Hacer se desarrollan en la Sección III, Literal A, numeral 32, de este Prospecto Informativo.

20. Riesgo de partes relacionadas de la emisión

El uso de los fondos de la emisión están destinados el refinanciamiento de obligaciones del Emisor o sus afiliadas, así como para capital de trabajo del Emisor y/o subsidiarias y afiliadas las cuales podrían tener accionistas y directores en común con el Emisor. MMG Bank Corporation actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia y como Casa de Valores y Puesto de Bolsa. Galindo, Arias & López actúa como asesor legal externo de la Emisión. El Sr. Diego Herrera es socios de la firma Galindo, Arias & López y es a su vez, accionista, director y dignatario del Emisor.

En caso que el Emisor decida emitir Series garantizadas mediante un Fideicomiso de Garantía, reconoce que el Fiduciario y cualesquiera o todas sus afiliadas, pueden ser acreedoras del Emisor o acreedores (incluso, Beneficiarios del Fideicomiso) y que el Fiduciario y sus afiliadas podrán ejercer todos los derechos que les correspondan en su condición de acreedores (incluyendo los que le corresponden como beneficiarios del Fideicomiso) o por razón de dichas relaciones comerciales, sin verse dichos derechos afectados o restringidos por motivo de la relación fiduciaria establecida en el Contrato de Fideicomiso. Sin perjuicio de lo antes expuesto El Fiduciario no podrá: (i) invertir los bienes fideicomitidos en acciones de la empresa fiduciaria y en otros bienes de su propiedad, así como en acciones o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en las que sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros; (ii) otorgar préstamos con fondos del Fideicomiso a sus dignatarios, directores, accionistas, empleados, empresas subsidiarias, afiliadas o relacionada; (iii) adquirir por si por interpósita persona, los bienes fideicomitidos. Adicionalmente en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, el Fiduciario podrá actuar directamente o por conducto de agentes, apoderados o mandatarios (y podrá delegar poderes y potestades discrecionales en ellos). El Fiduciario y sus afiliadas podrán prestar servicios al Fideicomiso y cobrar por dichos servicios, siempre que los mismos sean previamente acordados con el Emisor y sean cobrados en términos comercialmente razonables o a valor de mercado. El Fiduciario no será responsable por los actos u omisiones de los agentes, apoderados mandatarios que se haya hecho en base a fraude, dolo o negligencia probada y determinada por una decisión judicial final inapelable o en arbitraje en una jurisdicción competente.

21. Período de vigencia del Programa Rotativo

El Programa Rotativo de los Bonos tendrá un plazo de vigencia que no excederá a diez (10) años.

22. Riesgo de Renovación de Contratos de Arrendamiento

No existe garantía de que los contratos de arrendamiento serán renovados en su fecha de expiración, ni que los términos y condiciones de la renovación serán similares a los actuales. Si a su respectivo vencimiento los contratos no son renovados o remplazados en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de hacerle frente a las obligaciones relacionadas con la Emisión.

23. 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 ya realizada.

24. Riesgo de Disminución General de los Precios de las Propiedades

Una disminución importante de los precios de alquiler de propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión.

B. DEL EMISOR

1. Ausencia de historial operativo del Emisor

No será posible para el inversionista realizar un análisis del desempeño del Emisor con la información de los estados financieros, razones financieras, historial de crédito o desempeño del Emisor, ya que es una sociedad constituida con el fin de servir como Emisor de los Bonos, y no cuenta con personal ni operaciones que puedan representar una fuente de ingresos. El Emisor es una empresa tenedora de acciones, que se dedicará a extender facilidades de crédito a sus empresas relacionadas, las cuales no consolidan con el Emisor y que se dedican al arrendamiento de oficinas y locales comerciales en la República de Panamá. Por ende, el Emisor dependerá directamente de los resultados de las empresas relacionadas para cumplir con sus obligaciones de la presente Emisión.

2. Razones Financieras: Apalancamiento de deuda, ROA y ROE

A la fecha de este prospecto informativo, el Emisor no cuenta con razones financieras por tratarse de una sociedad recientemente constituida.

3. Riesgo de tasa de interés

El margen neto del Emisor pudiese verse afectado por 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.

En caso de darse incrementos en las tasas de interés internacionales, el costo de fondeo del Emisor podría aumentar. Si dicho incremento en el costo de fondos no puede ser reflejado en las tasas cobradas a los clientes por presiones de mercado y competencia, los márgenes de utilidad del Emisor podrían verse afectados. Por otro lado, en caso de que el Emisor pueda aumentar las tasas cobradas a los clientes, esto podría resultar en una mayor morosidad en los préstamos.

4. Volatilidad de los precios de la materia prima o fluctuación del costo de la materia prima para la producción

La volatilidad en los precios de las materias primas no afecta directamente al Emisor; sin embargo, se pudiesen ver afectados algunos de sus clientes e inversiones lo que pudiese tener un impacto negativo en los resultados del Emisor.

5. 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.

6. Dependencia de un número limitado de clientes o suplidores

Debido a su giro de negocio, la estructura pasiva podría estar concentrada en un número reducido de clientes, en cuyo caso el negocio pudiera verse afectado al momento de reestructuración de contratos de arrendamiento.

7. Riesgo de mercado

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial 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:

- a. El desempeño de la economía panameña y global.
- b. Oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de espacios de oficinas y locales comerciales similares.

8. Riesgo de fuentes externas de ingresos

El Emisor no tendrá fuentes externas de ingresos.

9. Riesgo de crédito operativo

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

No obstante lo anterior, El Emisor se encuentra expuesto al riesgo del crédito, riesgo que pudiese incrementar en periodos de desaceleración económica.

10. Riesgo de liquidez de fondeo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias de las Empresas Relacionadas. 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.

11. Riesgo operacional

Las actividades del Emisor se limitan a aquellas relacionadas con el arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias de las Empresas Relacionadas. Si bien la mayoría de los contratos de arrendamiento vigentes tienen plazos determinados, no existe garantía de que las Empresas Relacionadas al Emisor puedan mantener el nivel de ocupación en el futuro.

12. Riesgo por efectos ocasionados por la naturaleza

Existe el riesgo de que los desastres naturales, dependiendo de su magnitud, pueden tener un impacto adverso considerable en los bienes inmuebles que pudiesen servir de garantía a la presente emisión.



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

13. Riesgo de valores disponibles para la venta. Detalle de valores registrados y en circulación.

El emisor no mantiene valores registrados ni en circulación.

14. Riesgo fiscal

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

15. Riesgo de 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.

16. Riesgo por ausencia de prestamista de último recurso

A falta de un prestamista de último recurso, la liquidez del Emisor podría verse afectada en caso de que las operaciones del Emisor se vean interrumpidas, la liquidez se vea comprometida y exista una falta de disponibilidad de crédito.

17. Riesgo de competencia

Existe la posibilidad de que el mercado en el que compite el Emisor, se sature, lo cual podría afectar negativamente la demanda de inmuebles comerciales y como consecuencia la ocupación y/o los cánones de arrendamiento que perciben las Empresas Relacionadas lo cual podría afectar adversamente la capacidad de pago de la presente Emisión.

18. Ausencia de operaciones rentables en periodos recientes

A la fecha de este prospecto informativo, el Emisor no cuenta con operaciones rentables por tratarse de una sociedad recientemente constituida.

No será posible para el inversionista realizar un análisis del desempeño del Emisor con la información de los estados financieros, razones financieras, historial de crédito o desempeño del Emisor, ya que es una sociedad constituida con el fin de servir como Emisor de los Bonos, y no cuenta con personal ni operaciones que puedan representar una fuente de ingresos. El Emisor es una empresa tenedora de acciones, que se dedicará a extender facilidades de crédito a sus empresas relacionadas, las cuales no consolidan con el Emisor y que se dedican al arrendamiento de oficinas y locales comerciales en la República de Panamá. Por ende, el Emisor dependerá directamente de los resultados de las empresas relacionadas para cumplir con sus obligaciones de la presente Emisión.



C. DEL ENTORNO

1. Factores relacionados al país de operación

Las operaciones del Emisor se efectúan en la República de Panamá. Esto implica que la condición financiera del Emisor dependerá, principalmente, de las condiciones prevalecientes en la República de Panamá. Debido al tamaño reducido y a la menor diversificación de la economía panameña con respecto a las economías de otros países desarrollados, la ocurrencia de acontecimientos adversos en Panamá podrían tener un impacto más pronunciado que si se dieran en el contexto de una economía más diversificada y de mayor tamaño que la panameña.

2. Políticas macroeconómicas

Las políticas del sector público sirven como herramientas de intervención del Estado en la economía del País y pueden ser clasificadas de la siguiente manera:

- a) Política fiscal: Conjunto de medidas e instrumentos que utiliza el Estado para recaudar los ingresos necesarios para el funcionamiento del sector público. Cambios en la política fiscal pueden afectar la carga fiscal del Emisor reduciendo así su rentabilidad y capacidad de servir la deuda financiera.
- b) Política monetaria: Son las medidas que puede tomar el Estado para buscar una estabilidad en el valor de la moneda mediante la intervención en la cantidad de dinero en circulación. Panamá cuenta con una economía dolarizada por ende el riesgo de la política monetaria es dependiente de la política monetaria de los Estados Unidos de América.
- c) Políticas de rentas: El Estado tiene la capacidad de determinar los salarios mínimos lo que pudiese generar inflación y afectar los precios del conjunto de la economía.

3. Factores políticos

El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar las actividades comerciales del Emisor.

4. 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. A través del Órgano Legislativo o el Ejecutivo 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.

5. Riesgo de política o régimen fiscal

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el régimen fiscal o sistema tributario de Panamá que perjudique las actividades comerciales que realiza el Emisor o los arrendatarios.

6. Riesgo cambiario

El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: (1) Se usa el dólar como moneda 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.

7. Riesgo de inflación

Existe el riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de salarios, bienes, servicios y productos que tenga como consecuencia una caída en el poder adquisitivo del dinero.

8. 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 garantes.

D. DE LA INDUSTRIA

1. Naturaleza y competencia del negocio

El Emisor es una sociedad constituida con el fin de servir como Emisor de los Bonos. El Emisor no cuenta con operaciones importantes, ni personal, ni operaciones que puedan representar una fuente de pago adicional, es una empresa tenedora de acciones que se dedicará, entre otras cosas, a extenderle facilidades de crédito a sus Empresas Relacionadas, las cuales a su vez se dedican al arrendamiento de oficinas y locales comerciales, por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento y/o compra de productos o servicios similares.

2. Condiciones de competencia

Existen otros proyectos que compiten con los bienes otorgados en garantía. La disponibilidad de estos y otros desarrollos inmobiliarios de locales comerciales en el futuro podrían causar que la ocupación de los bienes otorgados en garantía se reduzca en la medida en que al momento de renovar los contratos de arrendamiento uno o más de los actuales arrendatarios opten por trasladarse a otra ubicación. De igual forma, una mayor competencia en el mercado de locales comerciales podría resultar en la renovación de los contratos de arrendamiento a términos menor favorables para el Emisor.

3. Corridas bancarias

La industria 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 lo que interrumpiría el flujo normal del negocio.

4. 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 a multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

5. Riesgo por volatilidad

Debido a la naturaleza de la industria donde operan las Empresas Relacionadas del Emisor, existe riesgo de volatilidad debido a: 1) estabilidad y plazo de los contratos de alquiler, 2) alto costo de las barreras de entrada, 3) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros.

