

V.- FACTORES DE RIESGO

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar negativamente las fuentes de repago de la presente Emisión se pueden mencionar:

5.1.- DE LA OFERTA:

5.1.1.- La presente oferta no cuenta con ninguna garantía real en beneficio de los tenedores de los bonos.

5.1.2.- La presente oferta no cuenta con un fondo de amortización o repago. El pago del capital de los Bonos podrá ser amortizado parcialmente durante la vigencia de los mismos. Al vencimiento, el saldo insoluto a capital será pagado con activos líquidos del Emisor o fondos derivados de un nuevo financiamiento. La amortización se dará al vencimiento de cada serie y anticipadamente de darse la redención de la misma. Existe la posibilidad de que el Emisor no cuente con suficientes fondos líquidos para pagar el remanente a capital de la Emisión o que no pueda obtener un refinanciamiento.

5.1.1.3.- El valor nominal total de los Bonos representa cuatrocientas (400) veces del capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2014. Las obligaciones a cargo del Emisor derivadas de los Bonos están únicamente respaldadas por el crédito general del Emisor y no cuentan con garantía específica alguna.

5.1.1.4.- A opción del Emisor, los Bonos podrán ser redimidos parcial o totalmente a la par, antes de su Fecha de Vencimiento, en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión, sin que exista ningún tipo de penalidad para el emisor. Esto implica que si las tasas de interés del mercado bajasen respecto a los niveles de tasas de interés vigentes en el momento en el que se emitieron los Bonos, El Emisor podría redimir dichos Bonos para refinanciarse, en cuyo caso los Tenedores quedarían sujetos a un riesgo de reinversión. Por otro lado, si un inversionista adquiriese los Bonos por un precio superior a su valor nominal, y se llevase a cabo una redención anticipada de los mismos por parte del Emisor a un precio inferior, el rendimiento para el inversionista podría ser afectado negativamente. Ver Sección VI. A.8 sobre Redención Anticipada

5.1.1.5.- Esta emisión no cuenta con calificación de riesgo, por lo tanto no ha estado sujeta al escrutinio de un evaluador externo, que certifique o no las cualidades de la misma.

5.1.1.6.- El Emisor no tendrá limitaciones para dar en garantía, hipotecar o vender sus activos, para declarar dividendos, recomprar sus acciones o disminuir su capital.

El valor de los bienes que pudieran liquidarse para el repago de la presente oferta de valores en caso de un incumplimiento, está sujeto a fluctuaciones y por consiguiente el valor de realización de dichos bienes, podría ser inferior a las obligaciones de pago que el Emisor tenga bajo los Bonos.

El valor neto del emisor puede verse afectado por las siguientes razones:

- (i) por cambios en el valor comercial de los Bienes y sus mejoras, debido a riesgos de zonificación y/o cambios adversos en el entorno económico que incidan en la demanda del mercado inmobiliario de Panamá;
- (ii) por incumplimientos por parte de los arrendatarios a los contratos de arrendamiento sobre los Bienes propiedad de los clientes del Emisor.

5.1.1.7.- No existe una institución, a la cual el emisor pueda recurrir como prestamista de última instancia.

5.1.1.8.-El emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de la emisión, sujeto a lo establecido en el presente Prospecto y al Acuerdo 4-2003 del 11 de abril de 2003. Ver Sección A.10. Proceso de Modificación y Cambios.

5.1.1.9.- Debido a la falta de liquidez en el mercado de valores secundario en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran los Bonos detallados en el presente prospecto informativo pudieran verse afectados si necesitaran vender los mismos antes de su período de vencimiento.

5.1.1.10.- El emisor no mantiene control sobre la política tributaria, por lo tanto no se garantiza la no gravabilidad de las ganancias, ni de los intereses durante la vigencia de la presente oferta de Bonos Corporativos.

5.1.1.11- En caso de que el emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto de la presente emisión de Bonos Corporativos, la presente emisión no tendría prelación sobre las deudas que pudiera contraer el emisor en el desarrollo del negocio. Al vencimiento, el saldo insoluto a capital será pagado con activos líquidos del Emisor o fondos derivados de un nuevo financiamiento. Existe la posibilidad de que el Emisor no cuente con suficientes fondos líquidos para pagar el remanente a capital de la Emisión o que no pueda obtener un refinanciamiento.

5.2- DEL EMISOR:

5.2.1- La empresa se fundó durante el mes de enero de 2014. No realiza actividades comerciales que pudiesen representar una fuente de repago del capital y de los intereses de los bonos.

5.2.2.- El emisor ha sido constituido para servir como vehículo legal para extender facilidades financieras de crédito a empresas relacionadas que se dedican al negocio de arrendamiento de locales comerciales y de oficina donde funcionan sucursales de Lumicentro u otras empresas comerciales. Sus activos y sus ingresos consistirán en las cuentas por cobrar provenientes de créditos otorgados a empresas relacionadas.

5.2.3- El Emisor no se compromete a mantener niveles mínimos de prueba de ácido o cobertura de recursos generales y garantías del Emisor tales como: capital, utilidades retenidas, líneas de crédito y garantías del Emisor.

5.2.4.-El Emisor dependerá en gran medida del mercado de capitales para financiar su crecimiento. Condiciones adversas en Panamá, por efecto de inestabilidad política, situaciones particulares del mercado financiero o por desmejora en la situación financiera del Emisor, podrían dificultar la continuidad en la obtención de créditos o financiamiento a través del mercado de valores por lo tanto se podría desmejorar la capacidad de pago de las obligaciones del emisor.

5.2.5.- Si llegase a ocurrir un desastre natural puede tener un impacto importante sobre los activos físicos del Emisor o causar la interrupción de los arrendamientos de las propiedades financiadas a través de los créditos suministrados por el Emisor. El Emisor no podrá asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a desastres naturales no excederá los límites de cobertura de acuerdo a las pólizas de seguros. 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 a ser adquiridos por el Emisor. La ocurrencia de un desastre natural que cause daños que excedan las coberturas de la póliza de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera, sus resultados operativos.

5.2.6 A la fecha no se han adquirido los espacios comerciales y de oficinas por parte de los clientes del Emisor, por lo que no existe garantía de los contratos de arrendamiento de las fincas a ser alquiladas y por lo tanto se desconocen de los términos y condiciones bajo los cuales se perfeccionarán dichos contratos de arrendamiento. El índice de ocupación de las propiedades a ser adquiridas por los clientes del Emisor y los términos y condiciones negociados en los contratos de alquiler podrían afectar la capacidad del Emisor de pagar el capital e intereses de los Bonos.

5.3- DEL ENTORNO

5.3.1- Existen amenazas de carácter externo tales como inflación, fluctuaciones de tasas de interés y cambios en la política económica sobre todo en Estados Unidos de América, entre otros, que pueden afectar de alguna manera el desempeño y la capacidad financiera del Emisor.

5.3.2- 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, 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

5.3.3- Otros cambios en la política comercial, tributaria y laboral también inciden sobre las expectativas del sector privado de la economía, las cuales podrían afectar negativamente las operaciones del Emisor ya que están ligados al comportamiento de la economía y empleo de los países arriba mencionados.

5.4- DE LA INDUSTRIA

5.4.1- El Emisor asume un riesgo de competencia dentro de la industria ya compite con diversos agentes económicos de crédito que operan dentro de los mercados en que desarrollan su actividad económica, por lo que sus operaciones dependen de su capacidad para ser competitivos en el entorno donde se desenvuelve.

5-4-2- Existen riesgos regulatorios o en la política comercial en la República de Panamá, que pudieran tener un impacto negativo en la industria inmobiliaria.