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 Inmobiliarios 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, accionistas, ejecutivos, empleados, asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de pago de los Bonos Inmobiliarios.

La información proporcionada a continuación, en ningún caso sustituye las consultas y asesorías que el inversionista 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 Inmobiliarios.

La inversión en los Bonos Inmobiliarios 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 Inmobiliarios y en este Prospecto Informativo.

A. DE LA OFERTA

1. Riesgo de fuente de pago de los bonos

El pago de los intereses y el capital de los Bonos dependerá de los ingresos del Emisor provenientes del arrendamiento de los bienes inmuebles del Emisor. Por lo tanto, una baja ocupación de los bienes inmuebles arrendados y/o del canon de arrendamiento respectivo, podría poner en riesgo el repago del capital e intereses de los Bonos.

Además, los cánones de arrendamiento y contratos de arrendamiento que constituirán la fuente de repago de los Bonos no estarán cedidos en garantía a favor del Fiduciario, por lo que pudieran ser perseguidos por los demás acreedores del Emisor de éste último incurrir en algún incumplimiento, poniendo en riesgo el repago de los Bonos.

2. Riesgo de existencia de acreencias que tengan preferencia o prelación en el cobro sobre la emisión

El pago a capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones por las leyes aplicables.

3. Riesgo de liquidez de la oferta

La relación de activos corrientes / pasivos corrientes del Emisor al 31 de diciembre de 2018 es de 16.55 y al 30 de junio de 2019 es de 17.84. Por otro lado, la relación valor de la emisión / pasivos corrientes es de 7.05.

4. Riesgo de liquidez de mercado secundario

En caso de que un inversionista requiera en algún momento vender sus Bonos a través del mercado secundario de valores en Panamá u otro país, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlos y, por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.

5. 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 con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital e intereses bajo los Bonos.

6. Riesgo de ausencia de garantías y pólizas de seguro

En caso de que el Emisor decida garantizar una o más Series, a la fecha de este Prospecto Informativo, no se cuenta con un detalle de los bienes que conformen el Fideicomiso de Garantía; por consiguiente, se desconoce la naturaleza, el estado, el titular, detalle de pólizas de seguro (si hubieren) y el valor de los bienes del mismo; sin embargo, el Emisor cuenta con los plazos que por normativa de la SMV se le otorgan para constituir el fideicomiso de garantía y traspasar los bienes que conformen el mismo.

7. Riesgo por Constitución de Garantía

A opción del Emisor, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos Inmobiliarios de una o más Series, será garantizado a través de uno o más Fideicomisos, cuyo procedimiento de constitución o adición de bienes al fideicomiso a través de inscripción de hipotecas pudiera verse afectado por demoras ajenas al Emisor.

8. Riesgo por valoración de los bienes dados en garantía

Existe el riesgo de que el valor de venta o liquidación de los bienes dados en garantía difiera del valor que un tercero determine mediante un avalúo independiente y que, en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones relacionadas a la Emisión.

Los Bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía a favor de los Tenedores Registrados de dichos Bonos. Con respecto a los bienes gravados, si bien el Emisor tiene la obligación de mantener en todo momento, como parte de los Bienes Fiduciarios dados en garantía, bienes inmuebles cuyo valor de avalúo sea de al menos ciento veinte por ciento (120%) del saldo insoluto a capital de las Series de Bonos garantizadas, dichos bienes podrían sufrir una disminución en su valor de avalúo y su valor de realización o venta podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago bajo los Bonos de dichas Series. De igual manera, ante esta situación, el Emisor podría no contar con otros bienes inmuebles libres de gravámenes para garantizar la Emisión a fin de compensar por una disminución en el valor de los bienes inmuebles inicialmente hipotecados a favor del Fideicomiso de Garantía. Los bienes gravados a favor del Fideicomiso de Garantía podrían estar expuestos a deterioro, desgaste y obsolescencia y su valor puede verse afectado por las siguientes razones, entre otras: (i) por cambios en el valor comercial de los bienes inmuebles y sus mejoras debido al riesgo de zonificación y/o cambios adversos en el entorno económico que incidan en la demanda del mercado inmobiliario de Panamá y (ii) por el incumplimiento por parte de los arrendatarios de sus obligaciones de cuidado y mantenimiento de los bienes inmuebles bajo los contratos de arrendamiento respectivos.

9. Riesgo de derecho de repago del fiduciario de los Bienes Fiduciarios:

El Fiduciario tendrá la facultad de tomar las medidas necesarias para cobrar las sumas que se le adeuden por razón del manejo del Fideicomiso, con cargo a los Bienes Fiduciarios. En caso de ejercer esta facultad, el patrimonio del Fideicomiso podrá verse disminuido.

10. Riesgo de vencimiento anticipado

La presente Emisión conlleva ciertas Causales de Vencimiento Anticipado que, en caso de que ocurra alguna de ellas, de forma individual o conjunta, puede dar lugar a que se expida una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos, según se describe en la Sección IV.A.33 de este Prospecto Informativo.

11. Riesgo de redención anticipada

Los Bonos 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, el Emisor podría redimir dichos Bonos 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 por un precio superior a su valor nominal y los Bonos fueran redimidos anticipadamente, el rendimiento para el inversionista se verá afectado tal como se detalla en la Sección IV. A. Numeral 26 de este Prospecto Informativo.

12. 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 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 y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplementos enviados dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de los Bonos de la presente emisión, en cualquier momento, y ser dispensado del cumplimiento de sus obligaciones, con el voto favorable de (a) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series (una "Mayoría de Tenedores"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de todas las Series; o, (b) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva (una "Mayoría de Tenedores de una Serie"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de una serie en particular, excepto cuando se trate de modificaciones relacionadas con el monto, la tasa de interés, el plazo de pago de interés o capital y/o garantías, para lo cual se requerirá el consentimiento de (x) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series (una "Supermayoría de Tenedores"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Bonos de todas las Series; o, (y) los Tenedores Registrados de los Bonos que representen no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie respectiva (una "Supermayoría de Tenedores de una Serie"), cuando se trate de una modificación o dispensa que afecta a los Bonos de una Serie en particular.

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualquiera de las Series de la presente emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 (incluyendo sus posteriores modificaciones) por el cual la Superintendencia del Mercado de Valores adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer o de las Obligaciones de No Hacer descritas en la Sección IV.A.30 de este Prospecto Informativo, puede conllevar que dicho incumplimiento constituya una Causal de Vencimiento Anticipado y dé lugar a la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Inmobiliarios.

14. Riesgo de partes relacionadas de la emisión

El Emisor realiza transacciones comerciales en torno a su negocio inmobiliario con partes relacionadas. A junio 2019, el Emisor mantiene treinta y cinco (35) contratos de arrendamiento suscritos con empresas relacionadas al

Emisor, a saber, Cochez y Cia, S.A. y Geo. F. Novey, Inc. Los cánones que el Emisor recibe de dichos contratos ascendieron a US$10,383,746 de dólares anuales durante el 2018. Si bien estos contratos de arrendamiento fueron pactados a términos y condiciones cónsonos con los del mercado, existe el riesgo que a su vencimiento puedan ser negociados bajo condiciones diferentes. A continuación, un detalle de los montos anuales de cánones de arrendamiento recibidos de partes relacionadas del Emisor:

Parte Relacionada	Cánones de Arrendamiento 2018
Cochez y Cia, S.A.	$5,439,253 de dólares anuales
Geo. F. Novey, Inc.	$4,944,493 de dólares anuales

El Emisor también mantiene cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas, generalmente se originan debido a que las partes relacionadas realizan pagos a la Empresa. Estas cuentas no generan intereses, no tienen garantías asociadas, las mismas son canceladas en un término no mayor de tres meses.

MMG Bank Corporation, Puesto de Bolsa autorizado para la colocación de la presente emisión y Agente de Pago de la presente emisión, es accionista de Latinex Holdings Inc., la cual posee el 100% de las acciones de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear). Jorge Raúl Vallarino es Ejecutivo de MMG Bank Corporation, Director de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., Director de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) y Director de Latinex Holdings Inc.

El Agente Estructurador, Agente Colocador, Agente de Pago, Registro y Transferencia, y Puesto de Bolsa es MMG Bank Corporation. El Agente de Pago, Registro y Transferencia y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de los Bonos y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con el Emisor o cualquiera de sus empresas relacionadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

15. Período de vigencia del Programa Rotativo

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

16. Riesgo de uso de fondos

El producto de la presente emisión será utilizado principalmente para financiar capital de trabajo y el crecimiento de la cartera de activos inmobiliarios. Sin embargo, por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del Programa Rotativo, en atención a las necesidades financieras de la institución, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

17. Riesgo por cargos a Bienes Fiduciarios

En caso que el Emisor emita Series garantizadas con un Fideicomiso de Garantía y el Emisor no pague al Fiduciario los honorarios y gastos a los que se refieren las Secciones 12.1 y 12.2 del contrato de fideicomiso, respectivamente, o las indemnizaciones a que se refiere la Sección 9 del 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.

18. Riesgo de Concentración Crediticia

Los ingresos que el Emisor recibirá de sus principales dos arrendatarios, a saber, Cochez y Cia, S.A. y Geo. F. Novey, Inc, representaron aproximadamente 94% de los ingresos anuales del Emisor al cierre del 2018.

19. Riesgo de incumplimiento bajo contratos de arrendamiento

La actividad principal del Emisor es el arrendamiento de bienes inmuebles. Por lo tanto, la principal fuente de ingresos del Emisor consiste en que sus clientes realicen el pago de los cánones bajo los contratos de arrendamiento de forma oportuna y de acuerdo con los términos y condiciones acordados en dichos contratos. Es decir, los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente de sus cuentas por cobrar y de los canales de flujo de efectivo que financian sus operaciones. Una disminución en estos ingresos, pudieran afectar el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.

20. Riesgo de tasa de interés

Si las tasas de interés aumentan respecto a las tasas de interés vigentes al momento de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie a emitir, los inversionistas perderían la oportunidad de invertir en otros productos que ofrezcan tasas más competitivas y/o recuperar menos de lo invertido en caso de vender los Bonos en el mercado secundario.

B. DEL EMISOR

1. Riesgo de razones financieras: Apalancamiento de deuda, ROA y ROE

El nivel de apalancamiento total (pasivos / patrimonio) del Emisor se mantuvo en 0.06 veces entre el 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2019. La rentabilidad del Emisor sobre sus activos promedio durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018 (ROA) fue de 6.21% y la rentabilidad del Emisor sobre su patrimonio promedio durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018 (ROE) fue de 6.61%.

De colocarse los Bonos por totalidad del monto de esta oferta, en base a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2018 y estados financieros interinos al 30 de junio de 2019, el valor nominal de la presente emisión representa respectivamente cero punto veintiocho (0.28) veces el patrimonio del Emisor.

2. Riesgo de la operativa del Emisor

CM Realty, S.A. es un fondo que cuenta con un portafolio compuesto principalmente por propiedades inmobiliarias, sobre las cuales se espera recibir rentabilidad producto del alquiler o arrendamiento de las mismas para periodos prolongados, y sobre las cuales se espera una apreciación de su valor en el tiempo. Una baja ocupación de los bienes inmuebles arrendados pudiera afectar el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos, debido a que la generación de flujo del Emisor depende sustancialmente de esta operación de alquiler.

3. 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.

4. Riesgo de mercado

El Emisor se dedica al arrendamiento de propiedades, por lo tanto, los resultados financieros futuros del Emisor dependerán principalmente de los riesgos asociados al desempeño del arrendatario y del mercado inmobiliario en la República de Panamá.

5. Riesgo de crédito

Cualquier cambio o desmejoramiento en la posición financiera de los arrendatarios de los activos inmobiliarios que componen el portafolio del Emisor, podría afectar los resultados del fondo, afectando de esta manera su capacidad de distribuir dividendos.

6. Riesgo de liquidez de fondeo

Las actividades del Emisor se limitan a aquellas relacionadas con el arrendamiento de sus activos inmobiliarios. Si el flujo de ingresos proveniente de dichas actividades llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con suficiente liquidez para afrontar el repago de los Bonos.

7. Riesgo operacional

Las actividades del Emisor se limitan a aquellas relacionadas con el arrendamiento de propiedades. Si bien existe un contrato de arrendamiento, sin embargo, no una garantía de que el arrendatario renovará dicho contrato de arrendamiento una vez termine el contrato actual.

8. Riesgo por efectos ocasionados por la naturaleza

El Emisor cuenta con planes de contingencia para mitigar eventos fortuitos causados por la naturaleza, sin embargo, existe el riesgo de que eventos mayores como sismos, inundaciones, incendios, entre otros tengan un impacto negativo en las operaciones del Emisor.

9. Riesgo fiscal

El Emisor se ha registrado como una sociedad de inversión inmobiliaria al amparo de lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014, el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal y el Acuerdo 2-2014 de la Superintendencia del Mercado de Valores, para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto Sobre la Renta de que trata el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal. El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco fiscal aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria, a las personas jurídicas en general y/o a las actividades que lleva a cabo el Emisor. Además, si por cualquier motivo el Emisor pierde su registro como sociedad de inversión inmobiliaria, no podrá acogerse a los beneficios fiscales de dicha ley, que reducirían el impuesto sobre la renta del Emisor al 10%. En caso de que el Emisor pierda su régimen especial tributario, no podrá acogerse a los beneficios fiscales que establece la ley, que reducen el impuesto sobre la renta del Emisor del 25% al 10%.

10. 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.

10. Riesgo de distribución forzada de utilidades

El Emisor, al estar registrado como una sociedad de inversión inmobiliaria ante la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, y mientras dicho registro se mantenga vigente, deberá distribuir el 90% de su utilidad neta durante dicho periodo fiscal a los tenedores de sus acciones clase B, por lo

que el remanente en efectivo podrá usarse para el pago de capital de la Emisión. El Emisor no garantiza que el tratamiento fiscal actual que reciben las Sociedades de Inversión Inmobiliaria, según se describe en este Prospecto Informativo, no sufrirá cambios en el futuro.

11. Responsabilidad limitada

El Emisor es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, y registrada como una sociedad de inversión inmobiliaria al amparo de lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014, el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal y el Acuerdo 2-2014 de la Superintendencia del Mercado de Valores. 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 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.

12. Riesgo Inversiones como Sociedad de Inversión Inmobiliaria

El Emisor es una sociedad de inversión inmobiliaria registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá de conformidad con el Acuerdo 2-2014 mediante la Resolución 456-15 de 24 de julio de 2015, que conforme al Decreto 199 de 2014 debe realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para del desarrollo y administración inmobiliaria residencia, comercial e industrial en la República de Panamá.

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, las ocurrencias 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.

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.

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 un futuro, no habrá variaciones en materia jurisdiccional que tenga un impacto negativo en su negocio.

D. DE LA INDUSTRIA

1. Naturaleza y competencia del negocio

Las actividades realizadas por el Emisor están sujetas a factores de riesgo propios del sector inmobiliario, tales como liquidez, mercado, demanda, ambiental y la situación del entorno económico local y global.

Existen riesgos relacionados a cambios en la política nacional o a cambios regulatorios que pudiesen tener un impacto negativo en la actividad inmobiliaria, por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende de la demanda existente en el arrendamiento.

2. Condiciones de competencia

Existen otros proyectos que compiten con el arrendamiento de propiedades. Lo que trae como consecuencia una mayor competencia en el mercado de locales comerciales, afectando directamente la renovación de contratos de arrendamientos a menores términos 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.

5. Riesgo por la concentración en cierto tipo de bien inmueble

Este riesgo está asociado con la existencia de una concentración del portafolio en propiedades inmobiliarias, principalmente en propiedades de usos comerciales. La industria inmobiliaria es por naturaleza cíclica, lo que significa que está sujeta a vaivenes propios de la actividad económica con fases de expansión, seguidas por fases de contracción. Al estar el portafolio de inversiones concentrado en un segmento específico, es más vulnerable a ser afectado por las fases de contracción de la industria.

6. Riesgo de contraparte

Los retornos esperados para los Tenedores de Bonos dependen principalmente de que las contrapartes en los contratos celebrados o que se lleguen a celebrar con el Emisor, que representen un flujo periódico de efectivo para el Emisor, cumplan cabalmente con las obligaciones dimanantes de dichos contratos.

7. Riesgo por disminución de flujo

Este riesgo está asociado a la disminución en los ingresos periódicos por concepto de ausencia de contratos de arrendamiento producto de la desocupación o, de la ocurrencia de hechos de fuerza mayor o eventos de siniestros que puedan afectar negativamente los bienes inmuebles que son los activos que conforman el portafolio de inversión. El Emisor podrá mitigar parte de este riesgo, con la obtención de pólizas de seguros que cubran temporalmente el flujo disminuido.

8. Riesgo por fluctuaciones en el valor de mercado inmobiliario

El valor de mercado de las propiedades inmobiliarias está sujeto a la oferta y la demanda del mercado; los avalúos son una estimación de valor del inmueble realizado por un perito profesional e independiente en un determinado momento, sin embargo, el valor de venta de las propiedades inmobiliarias puede variar debido a las condiciones de la oferta y demanda.