

#### **IV. De la Industria:**

##### **Corridas bancarias:**

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

##### **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.

### **III. 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 de que entienden los riesgos que se describen en esta sección del prospecto informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados, 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 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 Ausencia de Prelación de los Bonos:**

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en este Prospecto en relación con el pago de intereses y capital de las Series de Bonos Senior sobre las Series de Bonos Subordinados, y por las leyes aplicables en caso de proceso de concursal de reorganización o liquidación.

Sujeto a los términos y condiciones del Fideicomiso de las Series A, B, C y D y demás Documentos de la Emisión, el pago de capital e intereses devengados y no pagados bajo los Bonos Senior de las Series A, B, C y D serán pagados de los flujos generados por los Bienes Fiduciarios y/o del producto de su enajenación o ejecución. Sin embargo, en caso de que los Bienes Fiduciarios no alcancen para repagar las sumas adeudadas bajo los Bonos Senior de las Series A, B, C y D, los Tenedores de dichos Bonos Senior de las Series A, B, C y D concurrirán por el saldo pendiente de pago con los acreedores generales como un acreedor común del Emisor.

Los Bonos Subordinados no estarán garantizados, además de que han sido declarados por el Emisor como una deuda subordinada al pago de capital e intereses bajo los Bonos Senior.

## **2. Riesgo de falta de liquidez en el mercado secundario:**

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

## **3. Riesgo de Ausencia de Fondo de Amortización:**

El pago de capital bajo los Bonos no está garantizado por un fondo de amortización. Existe el riesgo de que el Emisor o sus subsidiarias y afiliadas no cuenten con la liquidez necesaria para cumplir con el servicio de deuda o con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital bajo los Bonos.

## **4. Riesgo de Ausencia de Garantías:**

A la fecha de autorización del presente Prospecto, la Emisión no cuenta con garantías. Los Bonos de las Series A, B, C y D estarán garantizadas por un Fideicomiso de Administración y Garantía (el “Fideicomiso de las Series A, B, C y D”) suscrito por el Emisor y las Garantes, como fideicomitentes, con Banistmo Investment Corporation, S.A., en su calidad de fiduciario de garantía (el “Fiduciario de las Series A, B, C y D”), a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B, los Bonos de la Serie C y los Bonos de la Serie D. Los bienes fiduciarios estarían constituidos, principalmente, por bienes inmuebles hipotecados o traspasados a favor del Fiduciario de las Series A, B, C y D y cesión de los flujos generados por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles.

El Emisor podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series Subsiguientes de Bonos bajo el Fideicomiso de las Series A, B, C y D o mediante la constitución de otros fideicomisos de garantías adicionales al Fideicomiso de las Series A, B, C y D (los “Fideicomisos Adicionales”), cuyos bienes fiduciarios estarían constituidos, principalmente, por bienes inmuebles hipotecados o traspasados a favor del fiduciario y cesión de los flujos generados por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles designados individualmente para cada Serie garantizada, según sea el caso. El Emisor perfeccionará las garantías sobre los bienes inmuebles dados en Fideicomiso dentro de los 120 días siguientes a la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie Garantizada.

La descripción de los bienes y derechos de cada Fideicomiso Adicional, así como el plazo para el otorgamiento y perfeccionamiento de las garantías que correspondan, será determinado por el Emisor, según sus necesidades y las condiciones del mercado. El proyecto del contrato de fideicomiso que garantiza una o más de las Series Subsiguientes de Bonos deberá cumplir con los términos y condiciones mínimos contenidos en la Sección IV.G de este Prospecto Informativo y ser remitidos por el Emisor a la SMV con un plazo suficientemente amplio para que el mismo sea revisado y aprobado por la SMV. Luego de contar con la respectiva aprobación de la SMV, el Emisor podrá ofertar la(s) Serie(s) Subsiguiente(s) de Bonos respectiva(s). La documentación deberá detallar todos los puntos solicitados por el Acuerdo No. 2-2010 de 16 de abril de 2010 emitido por la SMV (según el mismo ha sido modificado a la fecha, el “Acuerdo No. 2-2010”).]

## **5. Riesgo por Ausencia de Garantías para los Bonos Subordinados:**

Toda vez que los Bonos Subordinados no estarán garantizados, existe el riesgo de falta de pago en caso de incumplimiento del Emisor.

## **6. Riesgo por Valorización de los Bienes dados en Garantía:**

Existe el riesgo de que el valor de liquidación de los Bienes Inmuebles gravados o traspasados en fideicomiso para garantizar una o más Series Garantizadas de Bonos 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 derivadas de las Series Garantizadas.

En ese sentido, los Bienes Fiduciarios gravados o traspasados en fideicomiso para garantizar una o más Series Garantizadas de Bonos 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 las Series Garantizadas. 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 o traspasados a título fiduciario a favor del Fideicomiso de Garantía. Los bienes gravados o traspasados a título fiduciario 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.

#### **7. Riesgo de Redención anticipada:**

Frente a condiciones de disminución en las tasas de interés en el mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo anticipadamente alguna de las Series, sujeto en todo caso al derecho de redención anticipada y penalidad por redención -de haberla- que se haya establecido en el suplemento al Prospecto Informativo para cada Serie de que se trate y de conformidad con lo establecido en la Sección IV.A.17 del presente Prospecto Informativo. Además, en el caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegasen a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiese ejercer la opción de redención.

#### **8. Riesgo de modificación de los términos y condiciones de los valores**

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.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las series de los Bonos y/o de la presente Emisión en cualquier momento, y ser dispensado del cumplimiento de sus obligaciones respecto a una Serie, con el voto favorable de (a) siempre que existan Bonos Senior emitidos y en circulación, los Tenedores que representen el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Senior emitidos y en circulación de la respectiva Serie a modificar, o, siempre y cuando no existan Bonos Senior emitidos y en circulación, los Tenedores que representen el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Subordinados emitidos y en circulación (una "Mayoría de Tenedores"); o, (b) cuando se trate de modificaciones relacionadas con el monto, la tasa de interés, el plazo de pago de interés o capital y/o garantías de cualquier Serie, y siempre que existan Bonos Senior emitidos y en circulación, los Tenedores que representen el setenta y cinco por ciento (75%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Senior emitidos y en circulación de la respectiva Serie a modificar, o, siempre y cuando no existan Bonos Senior emitidos y en circulación, los Tenedores que representen el setenta y cinco por ciento (75%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Subordinados emitidos y en circulación (una "Supermayoría de Tenedores"). Mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación, los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados no tendrán derecho a ser convocados a reuniones de Tenedores Registrados de Bonos Senior ni derecho a voto en asuntos que afecten o guarden relación con los términos y condiciones de los Bonos Senior.

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera 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 SMV adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la SMV.

#### **9. Riesgo de determinación de ciertos términos y condiciones de las Series.**

Ciertos términos y condiciones particulares de cada una de las Series del Programa de Bonos que se emitan, sean o

no garantizadas, serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, salvo que se establezcan en el presente Prospecto Informativo, serán comunicados a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será remitido para autorización y presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie de que se trate.

#### **10. Riesgo por Ausencia de Pólizas de Seguro:**

Los Bienes Inmuebles que serán gravados con hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario están expuestos a deterioro y pueden sufrir daños por corto circuito, incendios y otros siniestros, lo cual incidiría en perjuicio de los Beneficios del Fideicomiso de Garantía, en caso de que el Emisor no mantenga los bienes gravados asegurados con las correspondientes pólizas de seguro.

#### **11. Riesgo de Vencimiento Anticipado de la Emisión:**

La presente Emisión conlleva ciertos Eventos de Incumplimiento que, de no ser subsanados dentro de los plazos establecidos para cada caso, que, de forma individual o conjunta, podría dar lugar a que se expida una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Senior, según se describe en las Secciones IV.A.34, IV.A.35 y IV.A.36 de este Prospecto Informativo.

La Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Senior no conllevaría el vencimiento anticipado de los Bonos Subordinados. Sin embargo, esa situación provocaría un efecto cascada en los Bonos Subordinados afectando el cumplimiento de las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos Subordinados, en vista de que los Bonos Senior constituirán créditos cuyo pago estará garantizado con los Bienes Fiduciarios y con prelación en relación a los Bonos Subordinados.

#### **12. Riesgo por Obligaciones de hacer y no hacer**

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.32 de este Prospecto Informativo, puede conllevar que dicho incumplimiento constituya un Evento de Incumplimiento y dé lugar a la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Corporativos.

**El Emisor podrá notificar cualquier Obligación de Hacer u Obligación de No Hacer de Bonos Senior adicional que sea requerida o conveniente para cada serie de Bonos Senior mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie de Bonos Senior.**

A excepción de las obligaciones impuestas por disposiciones legales, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las Obligaciones de Hacer u Obligaciones de No Hacer, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de la(s) Serie(s) respectiva(s).

#### **13. Riesgo por condiciones financieras**

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones Financieras descritas en la Sección IV.A.33 de este Prospecto Informativo, puede conllevar que dicho incumplimiento constituya un Evento de Incumplimiento y dé lugar a la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Corporativos.

**El Emisor podrá notificar cualquier Obligación Financiera adicional que sea requerida o conveniente para cada serie de Bonos Senior mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie de Bonos Senior.**

A excepción de las obligaciones impuestas por disposiciones legales, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las Obligaciones de Hacer u Obligaciones de No Hacer, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de la(s) Serie(s) respectiva(s).]

#### **14. Riesgo de Fuente de Pago de los Bonos**

Actualmente, el Emisor no registra ingresos, el pago de las obligaciones derivadas de los Bonos provendrá del repago de las facilidades crediticias de las Empresas Relacionadas del Emisor. Por ende, el pago de los intereses y el capital dependerá de los recursos financieros generales de las Empresas Relacionadas al Emisor que se dedican a la compra, venta y alquiler de Bienes Inmuebles.

#### **15. Riesgo de Pago de Intereses y Capital de Bonos Subordinados**

Si existen Bonos Senior emitidos y en circulación, y el Emisor no cumple con las Condiciones para Pago de Intereses de los Bonos Subordinados en una o más Días de Pago de Interés, los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados no recibirán pagos de intereses en Días de Pago de Interés. La suspensión del pago de intereses a los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados no constituirá un Evento de Incumplimiento. La suspensión del pago de intereses a los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados será comunicada mediante nota escrita por el Emisor a la SMV y a Latinex, como un hecho de importancia a más tardar al Día Hábil siguiente a la fecha en la que el Emisor declaró la suspensión del pago de intereses. No obstante lo anterior, los Bonos Subordinados estarán subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación. Es decir, mientras existan saldos a capital pendientes de pago bajo los Bonos Senior, el Emisor no podrá realizar pagos a capital bajo los Bonos Subordinados.

#### **16. Riesgo de partes relacionadas en la Emisión**

La principal fuente de repago de los Bonos provendrá del repago de las facilidades de crédito de las Empresas Relacionadas al Emisor.

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 subsidiarias o afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

#### **17. Riesgo de periodo de vigencia de los valores**

El Programa Rotativo y sus Series deberán tener un plazo de vigencia definido, el cual no podrá ser mayor a diez (10) años, lo cual podría considerarse entre mediano a largo plazo, en cuyo período las condiciones del mercado y las consideraciones de riesgo/retorno sobre los Bonos Corporativos podrían variar.

#### **18. Riesgo de uso de fondos**

Los fondos netos de la venta de los Bonos de las Series A, B, C y D, los cuales suman aproximadamente US\$52,774,140 (después de deducir los gastos de la Emisión), serán utilizados para otorgar facilidades crediticias a Empresas Relacionadas para la cancelación de las deudas bancarias existentes y para financiar el desarrollo de futuros proyectos.

Por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

#### **19. Riesgo del Periodo de Cura de Eventos de Incumplimientos en general**

El período de cura de un Evento de Incumplimiento del Emisor bajo la presente Emisión para que se subsane dicho Evento de Incumplimiento es de cuarenta y cinco (45) días calendario, el cual podría ser considerado un plazo extenso.

## **B. DEL EMISOR**

### **1. Riesgo de apalancamiento y razones financieros, ROA, ROE**

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

### **2. 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 caso de darse incrementos de 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.

Los Bonos de las Series podrían tener una tasa fija o una tasa variable. En caso de que el Emisor, en efecto, llegase a emitir Series que paguen tasa fija y las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron dichas Series, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado y recibir una tasa de interés superior.

Si antes de la finalización de cualquier Periodo de Interés de cualquier Serie de Bonos con tasa variable indexada a la Tasa SOFR, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina y notifica al Emisor, según instrucciones que reciba de parte de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series con tasa variable indexada a la Tasa SOFR, que ha ocurrido cualquiera de los eventos establecidos en la Sección IV.A.12 del Prospecto Informativo en relación con la indisponibilidad o imposibilidad de determinación de la Tasa SOFR, se han establecido mecanismos para el establecimiento de una Tasa de Sucesión de SOFR Total y en caso que ello no se logre, en el plazo indicado en la Sección IV.A.12 de este Prospecto Informativo, en ese caso se considerarán de plazo vencido los Bonos con tasa de interés variable indexada a la Tasa SOFR.

### **3. 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 Corporativos, y no cuenta con personal ni operaciones que puedan representar una fuente de ingresos.

El Emisor es una compañía creada con el propósito especial de ser un vehículo para emitir bonos a través de Latinex El Emisor otorgará facilidades crediticias a sus Empresas Relacionadas para el refinanciamiento de deudas bancarias actuales y /o financiar futuros proyectos inmobiliarios y capital de trabajo de las Empresas Relacionadas. A la fecha, el Emisor no cuenta con ningún tipo de operación o negocio propio y depende de las Empresas Relacionadas para obtener su fuente de repago a través del repago de los financiamientos que les otorgue. Las Empresas Relacionadas del Emisor se dedican a la construcción, arrendamiento y/o venta de bienes inmuebles.

Por ende, el Emisor dependerá directamente de los resultados de las operaciones de las empresas relacionadas para cumplir con sus obligaciones de la presente Emisión.

#### **4. Ausencia de operaciones rentables en períodos recientes**

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no cuenta con operaciones rentables por tratarse de una sociedad recientemente constituida, con el fin de servir como emisor de los Bonos Corporativos.

#### **5. Ausencia de implementación de Políticas 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.

#### **6. Riesgo de mercado**

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial a la que se dedican las Empresas Relacionadas, 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 apartamentos residenciales similares.

#### **7. Riesgo de crédito**

El Emisor no tendrá actividades comerciales más allá de extender facilidades crediticias a sus Empresas Relacionadas. Si el flujo de ingresos de sus Empresas Relacionadas 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 períodos de desaceleración económica.

#### **8. 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. 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. Por otra parte, un desastre natural severo que no les ocurra directamente a los activos físicos del Emisor podría indirectamente afectarle, al impactar la economía panameña, lo cual causaría un declive en la demanda de inmuebles.

#### **9. Riesgo fiscal**

El Emisor no puede garantizar que el actual tratamiento fiscal otorgado a los intereses y ganancias de capital que se generen de los Bonos y de su venta, así como el marco jurídico que regula la Emisión en materia fiscal, se mantendrá durante la vigencia de los Bonos.

#### **10. Riesgo de Reducción Patrimonial**

Los términos y condiciones de los Bonos no le imponen al Emisor restricciones para recomprar sus acciones o reducir su capital. 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.

### **C. DEL ENTORNO**

#### **1. Riesgo País**

Las operaciones del Emisor (y las Empresas Relacionadas) y sus clientes están ubicadas principalmente en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones relacionadas con los Bonos, dependerán principalmente de las condiciones políticas y económicas que prevalezcan en Panamá.

## **2. Riesgo por 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. Riesgos por factores políticos**

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el contexto político del país que pudiese afectar las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor.

## **4. Riesgos por cambios en la 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, o que perjudique las actividades comerciales que realizará el Emisor o los arrendatarios. Los órganos competentes en la República de Panamá 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 sus Empresas Relacionadas.

## **6. Riesgo cambiario**

El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: (1) se usa el dólar como circulante. El Balboa, la moneda nacional, es una unidad de cuenta y sólo existe en monedas fraccionarias; (2) los mercados de capital son libres, no hay intervención del gobierno, o restricciones a las transacciones bancarias, o a los flujos financieros, ni a las tasas de interés; (3) hay una gran cantidad de bancos internacionales; (4) no hay banco central.

## **7. Riesgo de inflación**

Existe el riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de bienes, servicios y factores productivos que pudiesen generar una caída en el poder adquisitivo del dinero. Esto puede ocasionar consecuencias adversas en las inversiones a largo plazo debido a la inseguridad en el valor real de los flujos futuros y/o consecuencias favorables para los deudores debido a la disminución del valor real de las cuotas de los préstamos.

## **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 arrendatarios.

## **D. LA INDUSTRIA**





### **1. Naturaleza y competencia del negocio**

Las Empresas Relacionadas al Emisor se dedican a desarrollo, construcción, compraventa y arrendamiento de bienes inmuebles. Por ende, los flujos de recibirá el Emisor depende de la demanda existente en la industria inmobiliaria en la República de Panamá.

### **2. Condiciones de competencia**

Un incremento en la competencia en el mercado inmobiliario en la República de Panamá podría resultar en desmejoramiento del negocio de las Empresas Relacionadas, y, por ende, pudieren dar lugar a condiciones menos favorables para el Emisor.

### **3. Corridas bancarias**

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

### **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 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) incremento de la competencia agresiva en el sector inmobiliario, 2) alto costo de las barreras de entrada, 3) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros.

## **IV. DESCRIPCION DE LA OFERTA**

A continuación, se presentan los detalles de la oferta y los términos y condiciones de la Emisión.

### **A. DETALLES DE LA OFERTA**

#### **1. Autorización**

La Junta Directiva del Emisor, como consta en el acta de la reunión de 1 de julio de 2022, autorizó la emisión y oferta pública de los Bonos Corporativos descritos en este Prospecto Informativo, sujeto a la autorización y registro ante la SMV y su listado en Latinex. El Programa Rotativo de los Bonos y sus Series tendrán un plazo de vigencia definido que no excederá de diez (10) años, por lo que el presente programa cuenta con un periodo de disponibilidad de plazo determinado.

Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos. A opción del Emisor, los Bonos Corporativos serán emitidos en múltiples series (cada una, una “Serie”) de Bonos Senior (los “Bonos Senior”) y Bonos Subordinados (los “Bonos Subordinados”). Las Series de Bonos Senior podrán estar o no garantizadas.

Las primeras Series de Bonos Senior a ser emitidas de conformidad con el presente Prospecto serán los Bonos Senior de la Serie A (en lo sucesivo, la “Serie A”), los Bonos Senior de la Serie B (en lo sucesivo, la “Serie B”), los Bonos Senior de la Serie C (en lo sucesivo, la “Serie C”) y los Bonos Senior de la Serie D (en lo sucesivo, la “Serie D”), todas garantizadas.

La fecha de oferta inicial del Programa Rotativo de Bonos Corporativos será el 29 de diciembre de 2022.

