

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial de capital. Las personas interesadas en comprar los Bonos del Emisor 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 y asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que, de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de repago de los Bonos.

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

A. DE LA OFERTA

Riesgo por Ausencia de Garantía en el caso de los Bonos No Garantizados

Los Bonos No Garantizados, incluyendo la Serie A de los Bonos No Garantizados y la Serie B de los Bonos No Garantizados no cuentan con garantías. Por lo tanto, constituyen obligaciones generales del Emisor, no garantizadas por activos o derechos específicos y sin privilegios especiales.

Riesgo de Vigencia del Programa Rotativo de Bonos Corporativos

El Programa cuenta con un periodo de vigencia de diez (10) años a partir de la fecha de emisión de la primera Serie del Programa Rotativo. El plazo de vigencia del Programa Rotativo aplica únicamente para la emisión de las Series de Bonos, por lo que una vez vencido dicho plazo, el Emisor no podrá emitir nuevas Series de Bonos bajo el Programa Rotativo. Sin perjuicio de lo anterior, el plazo de vigencia del Programa Rotativo no afecta la fecha de vencimiento o los plazos de pago de capital e intereses que determine el Emisor para cada una de las Serie de Bonos de la Emisión emitidas durante la vigencia del Programa Rotativo.

Riesgo de fluctuaciones en el valor razonable y/o precio de los Bonos

El valor razonable y/o precio de mercado de las Series de Bonos sobre las que se pagará un interés fijo puede verse afectado ante fluctuaciones de las tasas de interés de mercado, estando dicho riesgo relacionado con el plazo de cada una de estas Series, ya que a mayor duración de la Serie existe mayor exposición al riesgo de fluctuaciones en el valor razonable y/o precio de los Bonos.

Riesgo de Prelación

Las Series de los Bonos Garantizados constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor. Las Series de Bonos No Garantizados, no gozarán de garantía y estarán sujetas a la prelación establecidas por las leyes aplicables.

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto, en caso de las Series de Bonos Garantizados, hasta el valor de las garantías, y en general, por las prelaciones establecidas por las leyes aplicables en caso de proceso concursal de reorganización o liquidación, cuyos procesos concursales están regulados por la Ley 12 de 19 de mayo de 2016. En caso de que el Emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto de la presente oferta de Bonos, la Emisión no tendrá prelación sobre las deudas que pudiera contraer el Emisor en el desarrollo del negocio.



Riesgo de Fuente de Repago

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 de arrendamiento de forma oportuna y de acuerdo con los términos y condiciones acordados en los contratos de alquiler. 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 baja en estos ingresos, pudieran afectar el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.

A la fecha de la emisión del presente Prospecto, el Emisor solo mantiene arrendada la Finca, sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Arrendamiento.

RIESGO DE USO DE FONDOS DE LA SERIE A DE LOS BONOS NO GARANTIZADOS PARA PRÉSTAMOS O CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS O BENEFICIARIOS FINALES DEL EMISOR, INCLUYENDO SUS PARTES RELACIONADAS.

LOS FONDOS PROVENIENTES DE LA VENTA DE LA SERIE A DE LOS BONOS NO GARANTIZADOS SERÁN UTILIZADOS PARA CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS

El uso de los fondos de las Series de Bonos emitidas con posterioridad a la Serie A de los Bonos No Garantizados será notificado por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, Latinex y Latinclear, mediante suplemento al Prospecto Informativo, para su revisión y autorización, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva.

Riesgo de Uso de los Fondos

Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US\$29,830,512.42.

Los fondos netos de la venta de la Serie A de los Bonos No Garantizados serán utilizados por el Emisor para cuentas por pagar a accionistas .

Los fondos netos de la venta de la Serie B de los Bonos No Garantizados serán utilizados por el Emisor para para cancelar la Facilidad Crediticia con Global Bank Corporation.

El Emisor no ha definido el uso que le dará a los fondos provenientes de la colocación de las otras Series de Bonos.

Riesgo por Ausencia de Pólizas de Seguros

Los bienes inmuebles del Emisor constituyen parte del giro normal de negocios del Emisor. La Finca objeto del Contrato de Arrendamiento, cuyos cánones fungen como garantía de la Serie A de los Bonos No Garantizados y de la Serie B de los Bonos No Garantizados está expuesta a fácil deterioro, pudiendo sufrir situaciones de corto circuito, incendios, entre otras, lo cual incidiría en perjuicio de los Tenedores Registrados de la Serie A de los Bonos No Garantizados y de la Serie B de los Bonos No Garantizados, en el caso que el Emisor no mantenga y/o cause que se mantenga la Finca asegurada con las correspondientes pólizas de seguros.

Riesgo de liquidez

El Emisor cuenta con una razón de liquidez, medida como la relación entre activos corrientes y pasivos corrientes de 0.47x veces al 31 de Diciembre de 2022 y 19.29 veces al 31 de marzo de 2023 .



Riesgo por Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas del Emisor al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 eran US\$1,822 y US\$154, respectivamente.

Las cuentas por pagar a partes relacionadas del Emisor al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 eran US\$ 0 y US\$ 664,281, respectivamente.

Las cuentas por pagar a accionistas al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 eran US\$ 7,182,615 y US\$ 7,508,067, respectivamente.

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses, son recuperables o pagaderas en efectivo, no tienen plazos de vencimientos. Los saldos y transacciones entre partes relacionadas son efectuados a precio de mercado normal.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Nexia Auditores, Auditor Externo del Emisor.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Global Valores, S.A., Puesto de Bolsa autorizado para la colocación de la presente Emisión.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Global Bank Corporation., Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión.

Ausencia de un Fondo de Amortización

El repago de capital e intereses de la Serie A de los Bonos No Garantizados y de la Serie B de los Bonos No Garantizados provendrá de los cánones de arrendamiento generados por el alquiler de la Finca.

No existirá un fondo de amortización para esta Emisión.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha tomado una decisión precisa en cuanto uso que se proyecta dar al monto remanente de los fondos netos de la venta de las Series subsiguientes de Bonos ni su orden de prioridad. Por tanto, a la fecha del presente Prospecto, no es posible determinar la forma de pago de capital de las Series subsiguientes de Bonos.

Riesgo de Redención Anticipada

De acuerdo con lo establecido en el presente Prospecto Informativo, los Bonos Garantizados como los Bonos No Garantizados de cualquier Serie podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor a partir de su Fecha de Emisión. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser efectuada en cualquier fecha. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, no aplicará un monto mínimo. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie a redimir. En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente estos Bonos, así lo comunicará a los Tenedores Registrados de la Serie a redimir, con no menos de quince (15) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante el procedimiento para la remisión de Hechos Relevantes a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y la Superintendencia de Mercado de Valores con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos, la Fecha de Redención Anticipada y la Serie que corresponde. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago, Registro y Transferencia las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada. Frente a condiciones de baja en las tasas de interés en el mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior y sin penalidades para el Emisor. 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.

Riesgo de Modificaciones, Cambios y Dispensas

De acuerdo con lo desarrollado en la Sección IX del presente Prospecto Informativo, 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 dos (2) 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 la presente Emisión, en cualquier momento, con el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie en cuestión. En el evento de que las modificaciones afecten a más de una Serie de Bonos, el Emisor deberá contar con el voto favorable de todas las Series de Bonos afectadas por las modificaciones en cuestión.

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera de los Bonos, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003, modificado por el Acuerdo No. 03-2022 del 27 de abril de 2022 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.

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 las Secciones III (A) (dd) y (ee), de este Prospecto Informativo, puede conllevar que dicho incumplimiento constituya un Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado y dé lugar a la Declaración de Vencimiento Anticipado respecto de cada una de las Series del Programa.

En el caso de las Series de Bonos Garantizados, al establecerse la garantía correspondiente, el Emisor podrá notificar cualquier Obligación de Hacer u Obligación de No Hacer adicional que sea requerida o conveniente para las Series de Bonos Garantizados mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la de la respectiva Serie de Bonos Garantizados.

Riesgo por Restricciones Financieras de la Serie B de los Bonos No Garantizados

Los términos y condiciones de la Serie B de los Bonos No Garantizados contienen restricciones financieras que podrían limitar la flexibilidad financiera y operacional del Emisor. En la sección de Obligaciones del Emisor, Sección (III)(A)(dd) del presente Prospecto Informativo, se desarrollan la siguiente restricción financieras:

El Emisor deberá mantener en todo momento una Cobertura del Servicio de la Deuda igual o mayor a 1.20x (en adelante, el “Índice de Cobertura de Flujos”).

Los términos y condiciones de los Bonos Garantizados y/o Bonos No Garantizados podrían contener restricciones financieras que serían notificadas por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A. y a Latinclear, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, para su revisión y autorización, con no menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta. Dichas restricciones podrían limitar la flexibilidad financiera y operacional del Emisor.



En caso de que el Emisor incumpla con estas las restricciones financieras impuestas (si las hubiere) se podría declarar la emisión de plazo vencido, que es el riesgo implícito de dichas restricciones.

Riesgo de Mercado Secundario y Ausencia de Mercado Líquido para Negociar sus valores

En caso de que un inversionista requiera en algún momento vender sus Bonos antes del vencimiento a través del mercado secundario de valores en Panamá u o de 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 Fecha de Vencimiento, o de forma indefinida, sea cual sea el caso.

Riesgo de Vencimiento Anticipado de los Bonos por Eventos de Incumplimiento

La presente Emisión de Bonos conlleva ciertas circunstancias que constituirán un Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado, respecto de cada una de las Series del Programa, las cuales en el caso que se suscite alguna de ellas, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido una o más Series del Programa, tal y como se describe en la Sección (III)(A)(ff) de este Prospecto Informativo

B. DEL EMISOR

Riesgo de Razones Financieras

De acuerdo con los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022, la relación entre los pasivos totales y el patrimonio de los accionistas del Emisor es -10.76x veces. De acuerdo con los estados financieros interinos al 31 marzo de 2023, la relación entre los pasivos totales y el patrimonio de los accionistas del Emisor es de -11.36x veces.

Asimismo, de acuerdo con los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022, de colocarse la totalidad de los Bonos, la relación entre la totalidad de los Bonos y el patrimonio de los accionistas del Emisor sería de -39.02 veces. De acuerdo con los estados financieros interinos al 31 de marzo de 2023, de colocarse la totalidad de los Bonos, la relación entre la totalidad de los Bonos y el patrimonio de los accionistas del Emisor sería de -41.57x veces.

Riesgos de ROA y ROE

De acuerdo con los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022 y los estados financieros interinos al 31 de marzo de 2023, el Emisor mantiene índice de rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) de -19.9% y -26.2% anualizado respectivamente y un índice de rentabilidad sobre activos (ROA) de -2.0% y 2.5% respectivamente.

Riesgo de Dependencia de Número Limitado de Clientes.

A la fecha de la emisión del presente Prospecto, el único cliente del Emisor es el Arrendatario. Por lo tanto, el cumplimiento de las obligaciones del Emisor depende de que el Arrendatario realice los pagos de los cánones de arrendamiento de forma oportuna y de acuerdo con los términos y condiciones acordados en el Contrato de Arrendamiento.

Riesgo de Pérdida

Conforme los estados financieros interinos al 31 de Diciembre de 2022 el Emisor cuenta con una pérdida neta de US\$152,813. y al 31 de Marzo de 2023 con una ganancia de US\$47,241 para los primero tres meses del año.

Riesgo de Tasa de Interés

La Tasa de Interés anual para cada una de las Series de que se trate podrá ser fija o variable a opción del Emisor. Por lo tanto, en el caso de ser fija, y que las tasas de interés del mercado aumenten respecto a los niveles de tasas de interés vigentes al momento en el que se emitieron los Bonos de la(s) Serie(s) de que se trate, el inversionista podría perder la oportunidad de invertir en otros productos a las tasas de interés vigentes en el mercado en ese momento y recibir una tasa de interés superior.

Para los Bonos de tasa variable, existe el riesgo que la rentabilidad de dichos Bonos disminuya producto de variaciones en la tasa de referencia utilizada Secured Overnight Financing Rate (SOFR) administrada por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York cotizada para periodos de treinta (30), noventa (90) o ciento ochenta (180) días.

Riesgo de ausencia de Implementación de Políticas de Gobierno Corporativo

El Emisor no ha adoptado ni total ni parcialmente los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia de Mercado de Valores.

Riesgo de Mercado

Una disminución importante de los precios de alquiler de propiedades puede afectar adversamente las perspectivas del Emisor.

Las condiciones óptimas del mercado no pueden ser garantizado por el Emisor, debido a que las normas internas de la industria bancaria panameña pueden ser afectadas por la política exterior con socios comerciales del país.

Riesgo de cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones o en la composición accionaria

De acuerdo a lo desarrollado en los numerales 4 y 5 de la Sección (III)(dd) (Obligaciones de No Hacer de los Bonos) del presente Prospecto Informativo, el Emisor no podrá – mientras existan Bonos emitidos y en circulación:

- Efectuar cambios sustanciales en su Giro Normal de Negocios (Ver Anexo A: Glosario de Términos) sin el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos.
- Efectuar Cambios Sustanciales a la Composición Accionaria (Ver Anexo A: Glosario de Términos) sin el previo consentimiento de la Mayoría de los tenedores Registrados de los Bonos.

Es decir que el Emisor podrá ser dispensado de cumplir estas obligaciones, con el voto favorable de la Mayoría de Los Tenedores Registrados de los Bonos.

Por lo tanto, cambios sustanciales en el Giro Normal de Negocios y/ o Cambios Sustanciales en la Composición Accionaria del Emisor (ambos términos descritos en el Anexo A) pudieran tener efectos adversos en la rentabilidad de los negocios del Emisor.

Riesgo Operacional

La actividad principal del Emisor se limita actualmente a aquellas relacionadas con el arrendamiento de bienes inmuebles. Su flujo de ingresos dependerá de la vigencia y renovación de los contratos de arrendamiento que existan de tiempo en tiempo.

Riesgo de no Renovación de Contrato

Si el Contrato de Arrendamiento sobre la Finca no es renovado o reemplazado en su respectivo vencimiento en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de la Serie A de los Bonos No Garantizados y de la Serie B de los Bonos No Garantizados.

Riesgo de 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 un proceso concursal de liquidación 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.

Riesgo de Concentración de Ingresos

A la fecha del presente Prospecto, solo se tiene el conocimiento que el 100% de los ingresos del Emisor provendrán del Contrato de Arrendamiento.

Riesgo de pago de dividendos, recompra de acciones o disminución de capital

Con excepción de las restricciones contempladas en la Ley y en el presente Prospecto Informativo, actualmente el Emisor no tiene restricciones en cuanto a gravar sus bienes presentes y futuros, al pago de dividendos, recompra de sus acciones o disminución de su capital, a no ser que se emitan Bonos Garantizados y que las restricciones financieras contemplen una limitante de esta naturaleza.

Riesgo de Eventos Naturales

Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor o causar la interrupción del arrendamiento de la Finca. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural no excedería los límites de cobertura de su póliza 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 las coberturas de la póliza de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

Riesgo fiscal

El Emisor no tiene control o injerencia sobre las políticas tributarias de la República de Panamá, por lo cual no garantiza que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los Intereses devengados por los Bonos o las ganancias de capital proveniente de la enajenación de los Bonos. El Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual, ya que la eliminación o modificación de normas fiscales compete a las autoridades nacionales.

C. DEL ENTORNO

Riesgo económico de Panamá

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 podría tener un impacto más pronunciado que si se dieran en el contexto de una economía más diversificada y de mayor tamaño que la panameña.



Riesgo de Políticas Económicas

La condición financiera del Emisor podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, u otras políticas del gobierno panameño, la cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre aspectos que afectan al sector privado, tales como la implementación de un rígido código laboral, subsidios de electricidad, relacionados al aumento de los precios del combustible, políticas arancelarias, tributación y controles de precios. Por ende, ciertos cambios en las políticas económicas, u otras políticas del gobierno panameño podrían tener un efecto adverso en el negocio del Emisor. Por otro lado, el Emisor no puede garantizar que el gobierno panameño no intervendrá en ciertos sectores de la economía panameña, de una forma que afecte desfavorablemente el negocio o las operaciones del Emisor y su capacidad de cumplir con sus obligaciones con sus acreedores y con los tenedores de la presente Emisión de Bonos.

Riesgo de Pandemia Covid-19

A finales del año 2019 se produjo el brote del Coronavirus ("COVID-19), enfermedad producida por el virus Sars-Co V-2. La misma detuvo la economía global y afectó la fuerza laboral a nivel mundial. De acuerdo a la Organización Mundial de la Salud (OMS) el Covid-19 fue detectado por primera vez en China el 31 de diciembre de 2019 y en marzo del siguiente año se declaró pandemia a nivel mundial, lo cual tuvo efectos negativos en las actividades comerciales.

Al registrar el primer caso en Panamá, el Gobierno implementó medidas para proteger al país como la suspensión de vuelos, declaración del estado de emergencia, toque de queda y la ampliación de amnistía fiscal. Durante el año 2021 se ha tenido un regreso paulatino a varias actividades económicas del país.

Dada la prolongación de la propagación del virus, puede resultar en un impacto negativo en los sectores económicos y mercados financieros, resultando en una recesión económica en el país. Esto tendría un efecto negativo en la economía panameña, incluyendo el sector inmobiliario donde el Emisor opera.

Riesgo legal y fiscal

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

Riesgo de Inflación

Existe riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de bienes, servicios y factores productivos que pudiesen generar la caída del 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.

Riesgo por Volatilidad

Se refiere al riesgo relacionado con la frecuencia y la intensidad de los cambios en los precios de los activos (en este caso inmobiliarios). La volatilidad es vista con frecuencia como negativa en tanto que representa incertidumbre y riesgo.

D. DE LA INDUSTRIA

Riesgo de Competencia

Existe una amplia oferta de alquiler de locales comerciales. Por ende, una reducción en los precios de alquiler de la competencia podría impulsar a los arrendatarios a terminar anticipadamente los contratos de arrendamiento o a renegociar los cánones de arrendamiento, disminuyendo los niveles de ocupación y/o ingresos de alquiler, lo que podría afectar la capacidad de pago del Emisor.

Riesgo de Regulaciones de la Industria

Las regulaciones de la industria inmobiliaria dependen de un sinnúmero de variables fuera de las responsabilidades del Emisor. Por tanto, el Emisor no puede garantizar que se mantendrán las regulaciones vigentes. Cambios en las regulaciones desfavorables para el Emisor podrían afectar la capacidad de pago de las obligaciones adquiridas bajo el presente Prospecto.

Riesgo de regulación o legislación

La Emisión puede variar sus términos y condiciones producto de regulaciones o legislaciones futuras.

Riesgo de desaceleración económica

Una desaceleración económica podría disminuir los niveles de arrendamiento de bienes inmuebles, lo que ocasionaría una merma en el nivel de ingresos del Emisor y afectaría directamente el repago del capital e intereses de los Bonos.

