II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida ya sea parcial o total de capital o de no obtener la ganancia o el rendimiento esperado. Los potenciales inversionistas de esta Emisión 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 demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que, de suscitarse, pudieran afectar la capacidad de generar flujos de efectivo a futuro del Emisor.

La información proporcionada a continuación, en ningún caso sustituye las consultas y asesoría que el potencial inversionista 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 las acciones comunes de la presente Emisión.

La inversión en las acciones comunes constituye una declaración por parte del inversionista de que ha leído, entendido y aceptado los factores de riesgo, y demás términos y condiciones establecidos para la emisión de las Acciones Comunes y en este Prospecto Informativo.

Entre los principales factores de riesgo que pueden afectar adversamente las fuentes de repago de la presente Emisión se pueden mencionar, pero no limitar, a los siguientes factores:

A. De la Oferta:

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

La presente es una emisión de instrumentos de patrimonio, por ende, las obligaciones del Emisor tienen preferencia o prelación en un evento de cese de las actividades, liquidación y disolución de la sociedad frente a los tenedores de las acciones comunes.

2. Riesgo de liquidez de mercado secundario.

En la República de Panamá el mercado secundario de valores es ilíquido y, por lo tanto, los Tenedores Registrados de las Acciones Comunes pudiesen verse afectados en caso que necesiten vender las acciones, ya que el valor de los mismos dependerá de las condiciones particulares del mercado. En caso de que un inversionista requiera vender sus acciones a través del mercado secundario existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlos y, por ende, verse obligado a mantenerlos dicha inversión o venderlo por debajo del valor de adquisición.

3. Riesgo de inexistencia de un compromiso de recompra redención anticipada de los valores.

La presente emisión no conlleva un compromiso de recompra por parte del Emisor, por lo tanto, los inversionistas que desean hacer efectiva su inversión deberán vender sus acciones en el mercado secundario.

4. Ausencia de garantías.

Esta emisión no con cuenta con garantías, la recuperación de los valores invertidos y su potencial rentabilidad estarán respaldadas exclusivamente por el crédito general del Emisor y del giro normal del negocio.

AK

5. Riesgo de fuente de ingresos.

Los ingresos que genere el Emisor, procedente de su giro normal de negocios, serán las fuentes para el repago de la presente emisión. Por lo tanto, los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente de sus recursos y del buen desempeño de sus operaciones.

Tratándose de títulos de participación, los rendimientos que pueda recibir el inversionista se encuentran sujetos a que la Junta Directiva del Emisor, a su entera discreción resuelva declarar dividendos. Una posible declaratoria de dividendos a su vez depende de la generación de utilidades por parte del negocio del Emisor, por lo que la rentabilidad que recibiría el inversionista será variable e incluso pudiera no recibir rentabilidad alguna.

6. Riesgo de uso de fondos.

El Emisor utilizará la totalidad del producto de la colocación de las Acciones Comunes para financiamiento la construcción, equipamiento y puesta en funcionamiento del nuevo Hotel Hampton Inn – by Hilton en la ciudad de David, provincia de Chiriquí, mediante la optimización de su estructura patrimonial y sustitución de pasivos, por lo que no hay ninguna garantía de rentabilidad futura que puedan generar las Acciones Comunes.

7. Riesgo de ausencia de fondo de amortización.

La presente Emisión no cuenta con una reserva o fondo de amortización o redención, por consiguiente, los fondos para la retribución a los accionistas provendrán de las utilidades que genere el giro normal del negocio del Emisor.

B. Del Emisor:

1. Razones Financieras.

Hasta el 31 de marzo de 2020, el Emisor se encontraba aún en fase pre operativa, no ha generado ingresos y en consecuencia no es posible presentar en la fecha de este Prospecto, razones de rendimiento sobre activos (ROA) ni sobre el patrimonio (ROE).). En cuanto al apalancamiento, al 31 de diciembre de 2019, la relación deuda patrimonio era de 1.5 veces y al 31 de marzo de 2020 esta pasa a 1.6 veces.

2. Ausencia de historial operativo y de operaciones rentables en periodos recientes.

El Emisor fue constituido el 21 de septiembre de 2016 con el propósito de construir y operar una propiedad hotelera, la cual se encuentra en proceso de construcción. Por lo anterior, el Emisor no cuenta con historial operativo, ni operaciones rentables, ni con información financiera histórica, adicional suministrada en el presente prospecto informativo. La operación del hotel es la actividad de la cual el Emisor dependerá para obtener sus ingresos.

3. Riesgo operacional o de giro del negocio.

Cuando inicie operaciones, el Emisor recibirá flujos derivados de la actividad hotelera y de los flujos generados por el alquiler del área de casino. Por lo tanto, una disminución de la ocupación de las habitaciones o retrasos en los pagos de alquiler del área de casino podría afectar la capacidad del Emisor de retribuir la inversión a los tenedores de las acciones. Igualmente, una disminución de los precios de las

AK

habitaciones hoteleras en la Ciudad de David puede afectar adversamente la capacidad de repago del Emisor y la generación de utilidades para los accionistas.

4. Ausencia total o parcial de implementación de políticas de gobierno corporativo.

Por la reciente constitución del Emisor, el mismo no ha adoptado políticas de gobierno corporativo.

5. Riesgo de tratamiento fiscal

El Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a las ganancias de capital provenientes de la enajenación de las Acciones Comunes o los dividendos que puedan declararse con relación a las mismas, ya que la eliminación o modificación de dicho tratamiento fiscal compete a las autoridades nacionales. . El Emisor tampoco puede garantizar el marco jurídico que regula la emisión en materia fiscal, se mantendrá mientras existan acciones emitidas y en circulación.

6. Riesgo por efectos ocasionados por la naturaleza y de desastre natural.

Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos que forman parte del Emisor o causar la interrupción de sus actividades. 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. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan las coberturas de la póliza de seguro, podría tener un efecto material adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados.

7. Riesgo de Crédito operativo

En sus operaciones habituales, el Emisor se encuentra expuesto al riesgo de crédito, entendido como la posibilidad de sufrir una pérdida como consecuencia de un impago de la contraparte en una operación financiera, es decir, el riesgo de no recibir el pago. La ocurrencia de un evento de esa naturaleza supondrá una variación en los resultados financieros o la cartera de inversiones del Emisor.

C. Del Entorno:

1. **Riesgo económico de Panamá.**

Los activos del Emisor están ubicados en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de generar excedentes para los tenedores de estas acciones, dependen principalmente de las condiciones políticas y económicas prevalecientes de tiempo en tiempo en Panamá.

2. Riesgo relacionado al tamaño de la economía.

La economía panameña es relativamente pequeña y no diversificada, y está concentrada en el sector servicios, cuyas actividades han representado en los últimos años el 80% de su producto interno bruto. Debido a la pequeña dimensión y limitada diversificación de la economía panameña, cualquier evento que afectara adversamente la economía panameña podría tener un efecto negativo en el éxito de la operación hotelera y en última instancia en el Emisor.

3. Riesgo de política macroeconómica.

AK

La condición financiera del Emisor también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño. Por ende, ciertos cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño podrían tener un impacto negativo en el negocio hotelero, aunque resulta difícil anticipar dichos cambios y la magnitud de dicho impacto en el abstracto. Por otro lado, el Emisor no puede garantizar que el gobierno panameño no intervendrá en ciertos sectores de la economía panameña, de manera que afecte desfavorablemente el negocio y operaciones hoteleras y en última instancia en la capacidad del Emisor generar flujos excedentes para los tenedores de la presente Emisión.

4. Riesgo de factores políticos.

El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar sus operaciones.

5. Riesgo de regulación.

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio aplicable a los hoteles. Adicionalmente, el inicio de actividades del Emisor depende de autorizaciones que debe otorgar la Autoridad de Turismo de Panamá.

6. Riesgo de política o régimen fiscal.

El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el régimen fiscal o sistema tributario de Panamá.

7. 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; y (4) No hay banco central.

8. 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.

9. Riesgo jurisdiccional.

El Emisor no puede garantizar que un futuro, no habrá variaciones en materia jurisdiccional que tengan un impacto negativo en el negocio hotelero o turístico.

D. De la Industria:

1. Naturaleza y competencia del negocio.

La operación comercial del Emisor se desarrolla dentro de la industria hotelera. Por lo tanto, el Emisor está sujeto a los riesgos relacionados con la naturaleza y competencia de dicha industria, tales como riesgo operativo, riesgo tecnológico, riesgo financiero entre otros riesgos. Igualmente, en esta industria se encuentran presente los riesgos relacionados con la presencia de productos sustitutos, de integración hacia adelante que hagan los proveedores de la industria, riesgo de integración hacia atrás que

AK

puedan hacer los principales clientes y riesgo de disminución de barreras de entrada a la industria, lo cual puede incrementar la naturaleza competitiva de la industria.

Adicionalmente, existen riesgos relacionados con variaciones en las normas o regulaciones fiscales las cuales pueden tener un impacto adverso en la industria hotelera.

2. Riesgo por condiciones de la competencia.

El principal activo del Emisor son los dos inmuebles sobre el cual se construye una propiedad hotelera nueva que estará conformada por 120 habitaciones, ubicada en el área de David en la provincia de Chiriquí. El aumento en la oferta de habitaciones, tanto hoteleras como de otras variantes en la Ciudad de David pude tener un efecto adverso en los ingresos del Emisor, por lo tanto, se puede ver afectada la capacidad de repago de la presente Emisión.

3. Riesgo de incremento de costos operativos.

El incremento de costos operativos, tales como costo de energía eléctrica, costos de utilidades públicas, costo de mano de obra, impuestos municipales o nacionales, entre otros, pueden tener un efecto adverso sobre los flujos operativos y por ende en la capacidad de repago del Emisor de sus obligaciones o de la generación de rentabilidad por las acciones.

4. Riesgo por volatilidad.

El mercado de capitales en general está sujeto a la volatilidad en los precios de los activos y a los retornos generados por los mismos. En el caso de las acciones cualquier factor que afecte la oferta y/o la demanda, podría incrementar la volatilidad del precio de los valores y la percepción de riesgo del Emisor.

5. Riesgo de regulación o legislación.

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio o ámbito legislativo, aplicable al sector hotelero o turístico, que tengan una influencia negativa en la industria.

AK