

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

Valor de la Garantía

Los Bonos de las Series Senior estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía según lo establecido en la Sección III.Ci de este Prospecto Informativo. Previa a la Fecha de Emisión Respectiva del primer Bono Serie Senior a ser emitido bajo esta emisión, se deberá enmendar el Fideicomiso de Garantía, a fin de que las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos Serie Senior estén garantizadas bajo el mismo. Además, en la fecha en que se emita la primera Serie Senior, y posteriormente cada vez que se emitan Series Senior adicionales, existe el riesgo que el monto de dicha Serie Senior a ser emitida, no cuente con garantías suficientes para cubrir la Cobertura de Garantía, toda vez que la obligación del Emisor de cubrir la Cobertura de Garantía se establece a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la fecha en que se emitan Series Senior.

Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado, por lo cual su valor de realización podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas a la Emisión.

Los Bonos de las Series Subordinadas no tienen garantías. Por tanto, el repago de capital e intereses de los Bonos Subordinados provendrá de los recursos financieros generales del Emisor

Subordinación de los Bonos de las Series Subordinadas

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior de esta Emisión, los Bonos de las Series Subordinadas están subordinados en sus pagos a capital e intereses y a todos los pasivos financieros existentes y futuros del Emisor. Solo se podrán realizar pagos de intereses a los Bonos de las Series Subordinadas, una vez se cumpla con las condiciones descritas en la Sección III.A.13 de este Prospecto Informativo. De no cumplir con dichas condiciones el Emisor acumulará dichos intereses, pero los mismos no serán pagados a los Tenedores de los Bonos de las Series Subordinadas.

Riesgo de Fuente de Ingresos y Liquidez del Emisor.

La fuente principal de ingresos del Emisor consistirá en los intereses y comisiones que provienen de las operaciones de financiamiento que realizará el Emisor. Por tanto, los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente de su liquidez, cartera de crédito e inversiones y de los recursos que financian sus operaciones.

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 no cuente con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital e intereses bajo los Bonos.

Riesgo por Ausencia de Pólizas de Seguro

Los bienes inmuebles que se traspasarán a favor del Fiduciario, constituyen parte del giro normal de negocios del Fideicomitente Garante y, por consiguiente, están expuestos a deterioro y pueden sufrir daños por corto circuito, incendios y otros siniestros, lo cual incidiría en perjuicio de los Beneficiarios del Fideicomiso de Garantía, en caso que el Emisor y el Fideicomitente Garante no mantenga los Bienes Inmuebles asegurados con las correspondientes pólizas de seguros.

Riesgo por Ausencia Temporal de Constitución de Garantías por Gravámenes Existentes

Los Bonos Serie Senior estarán garantizados con el Fideicomiso de Garantía, el cual deberá ser enmendado previo a la

Fecha de Emisión Respectiva del primer Bono Serie Senior a ser emitido, a fin de garantizar las obligaciones del Emisor bajo los Bonos Serie Senior. Adicionalmente, respecto de la primera Serie Senior a ser emitida, existe el riesgo de que el Fideicomiso de Garantía no cuente con garantías suficientes para respaldar dicha Serie Senior, toda vez que el Emisor contará con un plazo de a más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la fecha de emisión de cada Serie Senior, para que el Emisor y/o el Fideicomitente Garante traspasen los Bienes Inmuebles a dicho Fideicomiso de Garantía, según sea necesario para cumplir con la Cobertura de Garantía. Adicionalmente, dichos Bienes Inmuebles que se traspasarán al Fideicomiso de Garantía mantienen gravámenes que serán liberados con los fondos de la emisión de la Serie Senior respectiva. Por lo tanto, de no ser canceladas las obligaciones financieras garantizadas con dichos Bienes Inmuebles con los fondos productos de la emisión de la Serie Senior respectiva, tal como se detalla en la Sección III.E de este Prospecto Informativo denominada Uso de Fondos Recaudados, no se podrá liberar los gravámenes que existen sobre dichos Bienes Inmuebles ni realizar su traspaso al Fideicomiso de Garantía, y los Bonos de las Series Senior no contarán con garantías reales que garanticen el repago de los Bonos de la Series Senior emitidos y en circulación.

A la fecha de impresión de este Prospecto Informativo, los Bienes Inmuebles correspondientes a Paseo David y El Pueblo no son propiedad de King's Land 2, Corp., sino que serán adquiridos por este con el producto de la emisión de la primera Serie Senior, a través del préstamo que le será otorgado por el Emisor a King's Land 2, Corp., para financiar o refinanciar la adquisición de los mismos. A más tardar dentro de los ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la Fecha de Emisión Respectiva la primera Serie Senior, King's Land 2, Corp., deberá traspasar a título fiduciario, a favor del Fideicomiso de Garantía, los Bienes Inmuebles correspondientes a Paseo David y El Pueblo, a fin de cumplir con la Cobertura de Garantía. De no realizarse el traspaso, el mismo no contará con Cobertura de Garantía suficiente para respaldar dicha Serie Senior.

Riesgo por Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer y Obligaciones Financieras

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación, el Emisor se obliga a cumplir con las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en las Secciones III.A.14(a), III.A.14(b) y III.A.14(c) de este Prospecto Informativo. En caso de que el Emisor incumpla alguna obligación de hacer o de no hacer, puede que ocurra un Evento de Vencimiento Anticipado y se dé lugar a que se realice una Declaración de Vencimiento Anticipado de las Series Senior.

Riesgo de Partes Relacionadas

Los usos de los fondos de la Emisión están destinados al refinanciamiento de obligaciones de empresas afiliadas o relacionadas al Emisor.

El Agente Fiduciario, Banistmo Investment Corporation, S.A. y La Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión, Valores Banistmo, S.A., forma parte del mismo grupo económico de Banistmo, S.A. el cuál es el Estructurador de la presente Emisión.

Riesgo de Facultad de Fiduciario de Invertir los Bienes Fiduciarios

Según la Cláusula 8.01 del Contrato de Fideicomiso de Garantía, siempre que el Fiduciario no haya recibido una Declaración de Vencimiento Anticipado, el Fideicomitente podrá instruir al Fiduciario para que invierta los Bienes Fiduciarios en las siguientes inversiones permitidas (las "Inversiones Permitidas"): depósitos en cuentas corrientes, cuentas de ahorro, depósito a plazo fijo en Banistmo, S.A., los cuales generarán intereses según la tasa de interés aplicable de conformidad con las políticas del banco depositario, aplicadas a las cuentas administradas por el Fiduciario.

Eventos de Incumplimiento

La presente emisión de Bonos conlleva ciertos Eventos de Vencimiento Anticipado, que en el caso de que se suscite alguno de ellos, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la presente Emisión, tal como se describe en la Sección III.A.16 de este Prospecto Informativo.

Mercado Secundario

No existe en la República de Panamá un mercado secundario de valores líquidos, por tanto los Tenedores Registrados de los Bonos pudiesen verse afectados en el caso de que necesiten vender los Bonos antes de su vencimiento final, ya que el valor de los mismos dependerá de las condiciones particulares del mercado de valores.

Redención Anticipada

De acuerdo a lo desarrollado en la Sección III.A.11 del presente Prospecto Informativo, los Bonos de la Series Senior y los Bonos de las Series Subordinadas de cualquier Serie podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor,

a partir de su Fecha de Oferta correspondiente. No se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos de Series Subordinadas mientras existan Bonos de la Series Senior emitidos y en circulación.

Frente a condiciones de disminución 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 prevaletientes 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 Uso de Fondos

Los fondos netos de comisiones y gastos recaudados de la venta de los Bonos, por un aproximado de US\$79,659,425.00, tendrán los siguientes usos en orden de prioridad: a) otorgar facilidades crediticias a King's Land 2, Corp. (el "Fideicomitente Garante"), una empresa afiliada al Emisor, cuyo producto será utilizado para refinanciar deuda existentes por un aproximado de US\$44,000,000.00 y b) para refinanciar deudas futuras del Emisor, para otorgar facilidades crediticias a empresas afiliadas del Emisor para financiar futuras inversiones, incluyendo la construcción y la adquisición de locales y/o propiedades comerciales, para ser arrendadas a empresas afiliadas del Emisor y/o a terceros por un aproximado de US\$35,659,425.00, los cuales formarán parte del paquete de garantías de la Emisión.

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. A la fecha de impresión del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha tomado una decisión precisa en cuanto al uso que se proyecta dar al saldo remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos ni su orden de prioridad.

Modificaciones y cambios

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados, con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare la modificación de términos y condiciones de los Bonos Corporativos será remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores.

En el caso de cualquier otra modificación, cambio o dispensa que el Emisor desee realizar en los Términos y Condiciones de los Bonos y/o en la documentación que ampara esta Emisión se requerirá la aprobación de aquellos Tenedores Registrados que representen un mínimo de 51% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en ese momento (la "Mayoría de los Tenedores Registrados"), excepto aquellos relacionados con la Tasa de Interés, plazo, pago a capital, redención anticipada, garantías y/o Cobertura de Garantía, que requerirán la aprobación de aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación (la "Súper Mayoría de los Tenedores Registrados"). Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de la presente Emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003 mediante el cual la SMV establece el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la SMV.

Adicionalmente, en el caso de que el Emisor pretenda modificar los términos y condiciones de dos o más Series en circulación, se deberá presentar ante la Superintendencia del Mercado de Valores las aceptaciones necesarias de los Tenedores de los valores de cada una de las Series que se pretenda modificar, por separado, cumpliendo con los porcentajes previstos anteriormente.

Riesgo por cargos a Bienes Fiduciarios

Si el Emisor no llegase a cumplir con el Fiduciario con el pago de los honorarios, indemnizaciones, gastos o cualquier otra suma que el Emisor deba pagar en virtud del Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario podrá pagarse o descontarse los mismos de los Bienes Fiduciarios; por lo tanto, el patrimonio del Fideicomiso de Garantía podría verse disminuido.

Riesgo de disminución al Patrimonio del Fideicomiso

El Fideicomiso de Garantía es oneroso, por lo tanto el Agente Fiduciario cobrará una comisión anual, la cual deberá ser cancelada por el Emisor. En caso de que el Emisor no pague la remuneración al Fiduciario, éste estará autorizado a descontar dicha suma del Patrimonio Fideicomitado, lo cual pudiera afectar en última instancia a los Tenedores

Registrados ya que el descuento de dicha comisión pudiera disminuir el Patrimonio Fideicomitido.

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 quiebra 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.

B. Del Emisor

Riesgo General del Emisor

El Emisor es una sociedad de propósito especial constituida con el único fin de servir como Emisor de los Bonos. El Emisor no cuenta con operaciones importantes que pudiesen representar una fuente de repago adicional, el Emisor es una sociedad de propósito especial que se dedicará entre otras cosas al negocio de extender facilidades de crédito a empresas afiliadas, las cuales se dedican al negocio de alquiler de locales comerciales y comercialización de productos al detal, principalmente a través del negocio de supermercados, por lo tanto el repago de los intereses y capital de esta Emisión depende de los ingresos o flujos de caja que reciben las empresas afiliadas del Emisor. Una baja de los ingresos o del flujo de caja de tales empresas afiliadas pudiera afectar la capacidad de pago y desempeño del Emisor, así como el repago de los Bonos. La estructura de la Emisión no requiere la presentación de las cifras de las empresas afiliadas del Emisor.

Riesgo por Ausencia de Historial

El Emisor fue constituido el 8 de octubre de 2021, por tanto, el Emisor no cuenta con historial de crédito ni estados financieros históricos aparte de los que se presentan en el Prospecto Informativo. Para el período correspondiente entre su constitución y la fecha de los estados financieros al 30 de abril de 2022, la empresa presenta un estado de resultados en el cual no se reflejan ingresos, solo gastos relacionados con gastos de incorporación de la sociedad por US\$834.00, por lo que al 30 de abril 2022 el Emisor generó una pérdida neta de US\$834.00.

Riesgo por Apalancamiento Financiero

De colocarse la totalidad de los Bonos bajo esta Emisión por US\$80,000,000.00, el apalancamiento financiero del Emisor (pasivos sobre patrimonio) al 30 de diciembre de 2022 aumentaría de -2.19 veces a -95,925.45 veces.

Riesgo de Tasa de Interés

El margen neto del Emisor podría verse afectado por fluctuaciones en las tasas de interés. Los flujos de efectivo futuros y el valor de los instrumentos financieros pueden fluctuar debido a cambios en las tasas de interés. Por lo tanto, de producirse incrementos en las tasas internacionales, el costo de fondeo del Emisor podría aumentar. Dicho incremento podría ser traspasado a los clientes, sin embargo, eso podría resultar en morosidad o desocupación de locales o podría darse el caso de no traspasar dicho incremento a los clientes por presiones de mercado o competencia.

Riesgo por Ausencia de implementación de políticas de gobierno corporativo (Acuerdo 12-2003 de 11 de noviembre de 2003)

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 crédito operativos

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con el otorgamiento de créditos a afiliadas. Si el flujo de ingresos 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.

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. Tampoco puede garantizar la vigencia de los beneficios fiscales otorgados por ley y de los que actualmente goza el Emisor.

Riesgo de liquidez de fondeo

Las actividades del Emisor se limitan actualmente a aquellas relacionadas con otorgamiento de créditos a afiliadas. Si el flujo de ingresos llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con suficiente liquidez para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio de deuda. Por lo tanto, la capacidad del Emisor de mantener indicadores de liquidez adecuados va ligada a una gestión eficiente de los cobros de los créditos a relacionadas.

Riesgo operacional

El Emisor es una sociedad de propósito especial recientemente constituida con el único fin de servir como Emisor de los Bonos de la presente Emisión. El Emisor, por la naturaleza del negocio al que se dedicará y la evolución del entorno, pudiese estar expuesto a riesgos operacionales no determinados.

Riesgo de Reducción Patrimonial

Los términos y condiciones de los Bonos no le imponen 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.

Riesgo de Ausencia de Prestamista de Último Recurso

Debido a la falta de un prestamista de último recurso, la liquidez del Emisor podría verse afectada debido a la ausencia de crédito, ocasionando que sus operaciones sean interrumpidas.

Desastre Natural

Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Fideicomitente Garante o causar la interrupción de los arrendamientos de sus activos. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural, no excederá lo 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.

C. Del Entorno

Las operaciones del Emisor y de sus clientes están ubicadas en Panamá. En consecuencia, la condición financiera y resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de pago dependen principalmente de las condiciones políticas y económicas de Panamá.

Riesgo Político

La condición financiera del Emisor pudiese verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias y otras políticas del gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre varios aspectos que afectan al sector privado, tales como la implementación de un código laboral rígido, subsidios de electricidad relacionados al aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, tributación y controles de precios. Por ende, ciertos cambios en estas políticas pudiesen tener un impacto negativo en el negocio del Emisor, aunque resulta difícil anticipar dichos cambios y la magnitud del impacto.

Riesgos por Cambios en 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. Los mandatarios legislativos y ejecutivos pueden dictar leyes donde se ofrecen incentivos o exenciones fiscales a las empresas o pueden imponer normas que restrinjan o incentiven el crecimiento económico del País.

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.

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.

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. De la Industria

Dado que el Emisor es una sociedad recién constituida con el único propósito de ser un vehículo emisor de deuda y que no mantiene una trayectoria de operaciones en una industria específica, el riesgo de industria no constituye un factor relevante a ser considerado.

