

	<p>Riesgo de Competencia</p> <p>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.</p> <p>Riesgo de Regulaciones de la Industria</p> <p>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.</p>
--	--

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 Temporal de la Constitución de la Garantía en el caso de los Bonos Garantizados

A la fecha de autorización del presente Prospecto, la Emisión no cuenta con garantías.

Sin perjuicio del hecho que, como se señala en el presente Prospecto Informativo, al momento en que se registra la Emisión, la misma no es garantizada, respecto a la posibilidad de que se emitan Series de Bonos Garantizados, queda entendido que las Series de Bonos Garantizados estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía, el cual será constituido a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados que será constituido en un plazo máximo de ciento veinte (120) días calendario contados a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie de Bonos Garantizados.

Riesgo de Vigencia del Programa Rotativo de Bonos Corporativos

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos cuenta con un período de vigencia de diez (10) años contados desde la fecha de emisión de la primera serie del Programa Rotativo.

Riesgo por Ausencia de Garantías en el Caso de los Bonos Subordinados No Acumulativos

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos Subordinados No Acumulativos no está garantizado. Por tanto, el repago de capital e intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos provendrá de los recursos financieros generales del Emisor.

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 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 el período de noventa (90) días.

RIESGO DE USO DE FONDOS PARA PRÉSTAMOS O CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS O BENEFICIARIOS FINALES DEL EMISOR

LOS FONDOS NETOS PROVENIENTE DE LA PRIMERA SERIE DE BONOS SUBORDINADOS NO ACUMULATIVOS SERÁN UTILIZADOS PARA LA CANCELACIÓN DE LAS CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS DEL EMISOR. LAS CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS DEL EMISOR ASCIENDEN A US\$ 1,707,702 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, US\$ 1,708,949.00 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y US\$ 1,719,971.00 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021. LAS CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS DEL EMISOR ASCIENDEN A US\$ 6,267,301 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, US\$ 6,104,333.00 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y US\$ 5,789,386.00 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021. LA RELACIÓN QUE EXISTE ENTRE TAD REAL ESTATE, S.A. Y SUBSIDIARIAS Y GRUPO TODO A DÓLAR, ES QUE TIENEN EL MISMO CONTROL ACCIONARIO Y ADMINISTRATIVO, ES DECIR QUE SON PARTE RELACIONADAS.

Riesgo de Uso de Fondos

Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US\$ 49,885,288.18.



Los fondos netos provenientes de la colocación de la primera Serie de Bonos Garantizados, cuyo monto autorizado se estima en US\$ 18,867,786 al 31 de diciembre de 2022, serán utilizados para cancelar totalmente las Hipotecas por Pagar del Emisor, las cuales ascienden a US\$ 18,867,786 al 31 de diciembre de 2022, US\$ 15,888,933.00 al 30 de septiembre de 2022 y US\$ 15,656,596.00 al 31 de diciembre de 2021.

LOS FONDOS NETOS PROVENIENTE DE LA PRIMERA SERIE DE BONOS SUBORDINADOS NO ACUMULATIVOS SERÁN UTILIZADOS PARA LA CANCELACIÓN DE LAS CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS DEL EMISOR. LAS CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS DEL EMISOR ASCIENDEN A US\$ 1,707,702 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, US\$ 1,708,949.00 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y US\$ 1,719,971.00 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021. LAS CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS DEL EMISOR ASCIENDEN A US\$ 6,267,301 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, US\$ 6,104,333.00 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y US\$ 5,789,386.00 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021. LA RELACIÓN QUE EXISTE ENTRE TAD REAL ESTATE, S.A. Y SUBSIDIARIAS Y GRUPO TODO A DÓLAR, ES QUE TIENEN EL MISMO CONTROL ACCIONARIO Y ADMINISTRATIVO, ES DECIR QUE SON PARTE RELACIONADAS.

Los fondos remanentes producto de la venta, que a la fecha del presente Prospecto ascienden a US\$ 23,042,499.18, podrán ser utilizados por el Emisor para: (a) capital de trabajo; (b) inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor; (c) cancelar obligaciones financieras, y/o intereses y FECI acumulados por pagar, que hayan financiado la inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos o capital de trabajo relacionados al giro del negocio del Emisor; y/o (d) suscribir préstamos con Partes Relacionadas.

Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de los Bonos que se coloquen posteriormente, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras del Emisor, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

Por lo tanto, a la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha tomado una decisión precisa en cuanto al uso que se proyecta dar al monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos que se coloquen posteriormente ni su orden de prioridad.

Riesgo de Prelación

Las Series de los Bonos Garantizados constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor. Las Series de Bonos Subordinados No Acumulativos, 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 el alquiler de locales comerciales. Es decir, los resultados futuros del Emisor dependerán del nivel de ocupación de los locales comerciales y la administración eficiente de sus cuentas por cobrar.

Por lo tanto, una baja ocupación de los locales arrendados y/o del canon de arrendamiento respectivo, podría poner en riesgo el repago del capital e intereses de los Bonos.

Ausencia de un Fondo de Amortización

Los fondos para el pago de capital e intereses de la totalidad de la Emisión de Bonos Garantizados y de Bonos Subordinados No Acumulativos provendrán de los recursos generales del Emisor. No existirá un Fondo de Amortización.

Riesgo de Liquidez

El índice de liquidez (activos circulantes entre pasivos circulantes) del Emisor era 0.27x al 30 de septiembre de 2022.

El índice de liquidez, (activos circulantes entre pasivos circulantes) del Emisor era 0.15x al 31 de diciembre de 2022.

El índice de liquidez, (activos circulantes entre pasivos circulantes) del Emisor era 0.16x al 31 de diciembre de 2021.

La falta de liquidez del Emisor puede afectar el pago de las obligaciones bajo el Programa

Riesgo de Subordinación y Existencia de acreencias con preferencia sobre los Bonos Subordinados No Acumulativos

Los Bonos Subordinados No Acumulativos han sido declarados por el Emisor como una deuda subordinada. Sin embargo, en caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del Emisor o de iniciarse un proceso concursal de liquidación, el pago del capital y de los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Subordinados No Acumulativos concurrirá al pago de los demás créditos comunes del Emisor en las distribuciones generales de la masa de bienes, de conformidad con las prerrogativas y derechos que establece la ley. El pago de capital e intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Garantizados constituirán créditos privilegiados, teniendo derecho a ser pagados de la ejecución de las garantías reales constituidas sobre los bienes del Emisor con el orden de prelación que establece el Código Civil y la ley; sin embargo, en caso de que luego de la ejecución de dichas garantías reales, no alcance para pagar a dichos acreedores privilegiados, estos concurrirán por el saldo pendiente de pago con los acreedores quirográficos en las distribuciones generales como un acreedor común.

A la fecha de autorización de la emisión, el Emisor mantiene obligaciones de pago derivados de créditos no subordinados, que tendrían preferencia de pago sobre los créditos derivados de los Bonos Subordinados No Acumulativos. Las obligaciones de pago derivados de créditos no subordinados ascendían a US\$15,656,596 al 31 de diciembre de 2021 y a 15,888,933 al 30 de septiembre de 2022.

Riesgo de suspensión de pago de intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos

De acuerdo a lo establecido en el presente Prospecto Informativo el Emisor tendrá derecho a suspender el pago de intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos, uno o más períodos de interés si: (a) la Junta Directiva del Emisor lo estima conveniente; o (b) el Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho pago de intereses lo hará incumplir con alguna de las restricciones financieras de los Bonos Garantizados que será comunicada a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A., mediante suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva (si hubiesen Bonos Garantizados emitidos y en circulación).

En este caso, los Bonos Subordinados No Acumulativos no generarán ni acumularán intereses durante el período de suspensión de generación y pago de intereses determinado por el Emisor.

La suspensión no constituirá un Evento de Incumplimiento de los Bonos Subordinados No Acumulativos.

La suspensión del pago de intereses podrá hacerse para períodos de interés en curso.

Cuando el Emisor decida ejercer este derecho, dará aviso previo a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A., y a los Tenedores, con no menos de diez (10) días calendarios de anticipación a la Fecha de Suspensión de pago de intereses para los Bonos Subordinados No Acumulativos, mediante el procedimiento para la remisión de Hechos Relevantes a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y la Superintendencia de Mercado de Valores.

Los intereses acumulados que paguen los inversionistas que adquieran Bonos Subordinados No Acumulativos en el mercado secundario, no deberán ser mayores a los intereses acumulados desde el último Día de Pago hasta la Fecha de Suspensión de pago de intereses para los Bonos Subordinados No Acumulativos.

Riesgo de Redención Anticipada

De acuerdo con lo establecido en el presente Prospecto Informativo: (a) Los Bonos Garantizados de cualquier Serie podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor a partir de su Fecha de Emisión Respectiva sujeto a las siguientes condiciones: (i) hasta que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión, el precio de redención anticipada será de ciento uno por ciento (101.0%) del Saldo Insoluto de Capital; (ii) desde que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión y hasta que se cumpla el quinto (5º) año contado a partir de la Fecha de Emisión el precio de redención anticipada será de cien punto cinco por ciento (100.5%) del Saldo Insoluto de Capital y (iii) desde que se cumpla el quinto (5º) aniversario desde la fecha de emisión, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos Garantizados al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital; y (b), tanto los Bonos Subordinados No Acumulativos de cualquier serie podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor a partir de su Fecha de Emisión Respectiva y al 100% de su Saldo Insoluto. 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 diez (10) 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. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie a redimir. 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.

No se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos Subordinados No Acumulativos mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

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 si: (a) el Emisor hace uso de la Redención Anticipada de los Bonos Garantizados luego de que se cumpla el quinto (5º) aniversario desde la Fecha de Emisión respectiva; (b) el Emisor hace uso de la Redención Anticipada de los Bonos Subordinados No Acumulativos. 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 en el Periodo de Cura Extenso

Ante la ocurrencia de los cualquier Evento de Incumplimiento descrito en la Sección (III)(A)(nn) del Prospecto Informativo, el Emisor tendrá un Periodo de Cura para subsanar dicho Evento de Incumplimiento. El Periodo de Cura será: (a) quince (15) días calendarios contados desde la fecha en que se debió hacer el pago para el Evento de Incumplimiento descrito en el numeral 1 de la Sección (III)(A)(nn) del Prospecto Informativo; y (b) treinta (30) Días Hábiles a partir de la fecha en que el Emisor reciba la notificación de parte del Agente de Pago, Registro y Transferencia o del Fiduciario cuando aplique, para el Evento de Incumplimiento descrito en el numeral 2 de la Sección (III)(A)(nn) del Prospecto Informativo. No aplicará Periodo de Cura en el caso en que se decrete la quiebra del Emisor.

Riesgos de Modificaciones, Cambios y Dispensas

A excepción de (i) las obligaciones impuestas por disposiciones legales, y (ii) las obligaciones de pago de capital e intereses, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las obligaciones a su cargo, para lo cual se requerirá el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados de Bonos Garantizados (cuando hayan Bonos Garantizados emitidos y en circulación) o de la Mayoría de Tenedores Registrados de Bonos Subordinados No Acumulativos (cuando no hayan Bonos Garantizados emitidos y en circulación), de acuerdo al mecanismo descrito en la Sección (III)(A)(nn) del presente prospecto informativo.

El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto y demás Documentos de la Emisión 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 Emisión, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los Tenedores de los Bonos. Tales enmiendas se notificarán por el Emisor mediante el procedimiento para la remisión de Hechos Relevantes a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A. y a Latinclear 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 los Bonos Garantizados o de los Bonos Subordinados No Acumulativos, o cualquier otro término o condición de los Documentos de la Emisión, en cualquier momento: (a) con el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados, cuando hayan Bonos Garantizados emitidos y en circulación; o (b) con el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos, cuando no hayan Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

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. 6-2020 de 21 de mayo de 2020 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.

Los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos no tendrán derecho a participar en las reuniones, ni decidir en los asuntos reservados a Tenedores Registrados de Bonos Garantizados. Mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación, cualquier decisión que deba tomarse con relación a los Documentos de la Emisión, incluyendo decisiones exclusivamente relacionadas con los términos y condiciones de los Bonos Subordinados No Acumulativos, deberán contar únicamente con la participación de los Tenedores de los Bonos Garantizados, las cuales para ser aprobadas, deberán contar con el consentimiento de la Mayoría de Tenedores de Bonos Garantizados. Una reunión de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados podrá ser solicitada por el Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia y/o cualquier Tenedor Registrado de Bonos Subordinados No Acumulativos y convocada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia para cualquier decisión exclusivamente relacionada con los términos y condiciones de los Bonos Subordinados No Acumulativos.

De no existir Bonos Garantizados emitidos y en circulación, cualquier modificación o dispensa a los Documentos de la Emisión, únicamente requeriría aprobación de una Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos.

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) (oo) y (pp), 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 los Bonos.

Riesgo por Coberturas de Garantías de Bienes Inmuebles y Flujos de los Bonos Garantizados

Los términos y condiciones de los Bonos Garantizados podrían contener restricciones financieras que serían notificadas por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Dichas restricciones podrían limitar la flexibilidad financiera y operacional del Emisor.

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

Riesgo por Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022, al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 fueron US\$ 1,357,333, US\$ 1,065,057 y US\$ 1,025,501, respectivamente.

Las cuentas por pagar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022, al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 fueron US\$ 6,267,301, US\$ 6,104,333 y US\$ 5,789,387, respectivamente.

Las cuentas por pagar a accionistas al 31 de diciembre de 2022, al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 fueron US\$ 1,707,702, US\$ 1,708,949 y US\$1,719,971, respectivamente.

Las cuentas por pagar accionistas no tienen convenio de pago, fecha de vencimiento, ni devengan intereses. Las decisiones de las operaciones entre dichas Compañías están sujetas a las autorizaciones de los accionistas. Las cuentas por pagar accionistas están sujetas a un acuerdo de subordinación, y no podrán ser pagadas antes de los pagos de la deuda descrita en la Sección de Capitalización y Endeudamiento del presente prospecto.

Riesgo de Mercado Secundario. 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 vencimiento o de forma indefinida, sea cual sea el caso.

Riesgo de Vencimiento Anticipado de los Bonos Garantizados 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)(nn) de este Prospecto Informativo.

Riesgo de Imposibilidad de Declarar de Plazo Vencido los Bonos Subordinados No Acumulativos

En caso de que el Emisor incumpliese con su obligación de pagar intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos conforme lo dispuesto en el numeral (1) de los Eventos de Incumplimiento o que el Emisor incumpliese cualquiera de sus obligaciones o compromisos con respecto a la presente emisión, y este incumplimiento continuase y no hubiese sido subsanado durante el Período de Cura, los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos podrán presentar las acciones legales que estimen convenientes para hacer valer sus derechos y exigir el cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos Subordinados No Acumulativos, en el entendimiento de que nada en la Sección (III)(A)(nn) le dará derecho a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos a declarar los Bonos Subordinados No Acumulativos de plazo vencido ni a solicitar que se acelere el vencimiento de ningún pago con respecto a los Bonos Subordinados No Acumulativos, estando los mismos sujetos a la fecha de vencimiento respectiva en cualquier caso. Toda vez que la ocurrencia de uno o más Eventos de Incumplimiento o la expedición de una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Garantizados no le dará a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados el derecho a declarar la Emisión o los Bonos Subordinados No Acumulativos de plazo vencido.

Riesgo de Pago de Dividendos, Recompra de Acciones o Disminución de Capital

Con excepción de las restricciones contempladas en la Ley, en el Contrato de Fideicomiso 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.

Disminución General de las Propiedades.

Una disminución importante de los precios de alquiler de propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión.

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 con 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 mantiene efectos negativos en las actividades comerciales.

Dada la prolongación de la pandemia y la rápida propagación de la nueva variante denominada Omicron, 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.

B. DEL EMISOR

Riesgo de Niveles de Apalancamiento

De acuerdo con los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado y la relación entre los pasivos totales y el patrimonio de los accionistas del Emisor eran de 1,289.60x veces y 1.30x veces, respectivamente.

De acuerdo con los Estados Financieros No Auditados al 30 de septiembre de 2022, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado y la relación entre los pasivos totales y el patrimonio de los accionistas del Emisor eran de 1,137.19x veces y 1.15x veces, respectivamente.

De acuerdo con los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2021, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado y la relación entre los pasivos totales y el patrimonio de los accionistas del Emisor eran de 1,111.95x veces y 1.16x veces, respectivamente.

De colocarse la totalidad de los Bonos, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado la relación entre los pasivos totales y el patrimonio de los accionistas del Emisor aumentarían al 31 de diciembre de 2022 a 2,359.67x y 2.38x veces, respectivamente.

De colocarse la totalidad de los Bonos, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado, la relación entre los pasivos totales y el patrimonio aumentarían al 30 de septiembre de 2022 a 2,352.37x y 2.37x veces, respectivamente.

De colocarse la totalidad de los Bonos, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado la relación entre los pasivos totales y el patrimonio de los accionistas del Emisor aumentarían al 31 de diciembre de 2021 a 2,351.91x y 2.46x veces, respectivamente.

La relación entre el monto de la emisión y el capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2022 es de 2,310.43x veces.

La relación entre el monto de la emisión y el capital pagado del Emisor al 30 de septiembre de 2022 es 2,310.43x veces.

La relación entre el monto de la emisión y el capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2021 es de 2,310.43x veces.

Riesgos de ROA y ROE

De acuerdo con los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022, los Estados Financieros Interinos al 30 de septiembre de 2022 y Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre 2021, la rentabilidad, medida con Retorno sobre Activos (ROA) y Retorno sobre Patrimonio (ROE), es 1.51%, 2.28% y 2.70%, respectivamente (ROA) y el ROE es 3.47%, 4.90% y 5.83 %, respectivamente

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 2 y 3 de la Sección (III)(A)(pp)(Obligaciones de No Hacer de los Bonos Garantizados) 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 Garantizados.
- 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 Garantizados.

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 Garantizados.

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 es el alquiler de locales comerciales. Es decir, los resultados futuros del Emisor dependerán del nivel de ocupación de los locales comerciales y la administración eficiente de sus cuentas por cobrar. Una baja en estos ingresos o la cobranza, pudieran afectar el desempeño financiero del Emisor.

Riesgo de no Renovación de Contratos

El Emisor ha suscrito contratos de arrendamientos con sociedades relacionadas y con terceros. No existe garantía de que dichos contratos de arrendamiento serán renovados en sus fechas de vencimiento ni que los términos y condiciones de la renovación serán similares a los actuales. Si a sus respectivas fechas de vencimiento los contratos de arrendamiento no son renovados o remplazados en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la situación financiera del Emisor, y poniendo en riesgo la capacidad de repago de los Bonos.

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.

Al 31 de diciembre de 2022 el 99.88% de los ingresos del Emisor provienen de ingreso por alquileres. Estos provienen de contratos suscritos con Family Dólar, S.A. (41.36%) y Grupo Todo a Dólar, S.A. (44.99%). Por ende, la capacidad de repago de los Bonos del Emisor es altamente susceptible al desempeño financiero de Family Dólar, S.A. y Grupo Todo a Dólar, S.A.

Al 30 de septiembre de 2022 el 99.88% de los ingresos de la empresa provienen de ingreso por alquileres. Estos provienen de contratos suscritos con Family Dólar, S.A. (39.46%) y Grupo Todo a Dólar, S.A. (42.22%). Por ende, la capacidad de repago de los Bonos del Emisor es altamente susceptible al desempeño financiero de Family Dólar, S.A. y Grupo Todo a Dólar, S.A.

Al 31 de diciembre de 2021 el 99.89% de los ingresos del Emisor provienen de ingreso por alquileres. Estos provienen de contratos suscritos con Family Dólar, S.A. (40.57%) y Grupo Todo a Dólar, S.A. (37.88%). Por ende, la capacidad de repago de los Bonos del Emisor es altamente susceptible al desempeño financiero de Family Dólar, S.A. y Grupo Todo a Dólar, S.A.

Riesgo de Ausencia de Reducción Patrimonial.

El Emisor podrá recomprar acciones, declarar y/o distribuir dividendos, vender sus activos, darlos en garantía o hipotecarlos, a no ser que dichas restricciones financieras sean: (a) notificadas por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de los Bonos Garantizados; (b) consideradas en el Contrato de Fideicomiso de Garantía.

Riesgo de Eventos Naturales

Existe el riesgo de desastres naturales debido al constante cambio climatológico del país. Las mejoras de los locales comerciales podrían afectarse dependiendo de la magnitud del desastre natural. Cabe destacar es posible que las pólizas de seguro no cubran el 100% de las afectaciones, dado que existe la posibilidad que los daños exceda el límite de cobertura.

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 la electricidad, relacionados al aumento de los precios de combustible, políticas arancelarias, tributación y controles de precios. Por ende, ciertos cambios en la política económica, u otras políticas del gobierno panameño podría afectar ciertos sectores de la economía panameña, de una forma que afecte desfavorablemente el negocio o las operaciones del Emisor o sus arrendatarios y – por ende – la capacidad del Emisor de cumplir con sus obligaciones, con sus acreedores y los tenedores de la presente Emisión de Bonos.

Riesgo sistémico o no aislable

Se refiere al riesgo relacionado con el comportamiento del mercado como un todo y que depende de factores ajenos al mercado de valores, como lo son la situación económica general o sectorial, el nivel de ahorro, las fluctuaciones en las tasas de interés, la inflación, los aspectos políticos, sociales y electorales, entre otros.

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.

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.

Riesgo de Inflación.

Se refiere al riesgo relacionado con la pérdida de poder adquisitivo del Emisor o sus arrendatarios por el aumento generalizado y sostenido del nivel de los precios existentes en el mercado. Por consiguiente, podría afectar la gestión de cobros y un deterioro en los niveles de morosidad de los arrendatarios.

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.

Tratamiento Fiscal

El Emisor no mantiene ningún control sobre las políticas de tributación de la República de Panamá, por lo que el Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses devengados por los Bonos y las ganancias de capital provenientes de la enajenación de los Bonos ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las autoridades nacionales (ver Sección VIII).

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.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A. DETALLES DE LA OFERTA

a. Autorización

La Junta de Accionistas y la Junta Directiva del Emisor, en reunión conjunta celebrada el 23 de diciembre de 2022, aprobó la emisión, oferta pública y registro ante la SMV y su listado ante Latinex de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00) moneda de