II. FACTORES DE RIESGO

A. De la Oferta:

1. Riesgo de inversión en el sector inmobiliario.

VANTAGE PROPERTIES TRUST tiene como objetivo invertir los recursos del Fideicomiso en activos del sector inmobiliario. Estos activos tienen un horizonte de inversión de largo plazo, por lo tanto, dichas inversiones son susceptibles a situaciones inherentes a este sector y con una exposición de mayor plazo que otras inversiones, por lo que existe el riesgo de afectar adversamente la capacidad de generar flujos disponibles para el reparto de los tenedores de las Cuotas de Participación Fiduciaria.

Entre los eventos inherentes al sector inmobiliario, pero no limitados, se encuentran:

- Variaciones en las condiciones económicas y financieras tanto a lo local como internacional, incluyendo, pero no limitado a crecimiento económico, tasas de interés y apreciación del Dólar Norteamericano vs otras monedas
- Cambios en los factores determinantes de la demanda
- Aumento en la oferta de propiedades para usos comerciales, residenciales e industriales
- Incremento en la competencia en el sector
- Cambios en las legislaciones aplicables al sector, tanto de índole nacional como municipal
- Incrementos de los costos y gastos pertinentes a la cadena de valor de la industria
- Modificaciones a las condiciones tributarias relacionadas a la tenencia de bienes inmuebles
- Riesgos de desastres naturales o accidentes fortuitos que puedan afectar significativamente la capacidad de generar flujo a las propiedades que componen los activos fiduciarios

2. Riesgo de crédito.

Las inversiones de VANTAGE PROPERTIES TRUST están orientadas a activos del sector inmobiliario. Por consiguiente, variaciones significativas en los valores de estas inversiones podrían afectar adversamente el valor de las Cuotas de Participación.

3. Riesgo de liquidez de los activos de la cartera de inversión.

Los activos de la cartera de inversión de VANTAGE PROPERTIES TRUST son primordialmente del sector inmobiliario, los cuales no tienen la liquidez de otros activos. Por lo tanto, la iliquidez de estos activos pudiese impactar negativamente en la consecución de los objetivos de inversión de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria al no disponer de recursos líquidos en el momento que sea necesario liquidar un activo inmobiliario que forma parte de la cartera de inversión del Fideicomiso.

4. Riesgo de concentración geográfica de los activos de la cartera de inversión.

Los activos que componen la cartera de inversión estarán ubicados en la República de Panamá. De allí que el riesgo de concentración geográfica pudiese incidir adversamente en los resultados de los rendimientos de la cartera de inversión del Fideicomiso.

5. Riesgo de apalancamiento.

Dado la viabilidad de incurrir en deudas, VANTAGE PROPERTIES TRUST podrá incrementar el rendimiento de la cartera de inversión. Sin embargo, este endeudamiento podrá afectar adversamente el Valor Neto de los Activos para cualquiera de las Series que forman parte del Fideicomiso.

6. Riesgo de liquidez de las cuotas de participación.

La Sociedad de Inversión VANTAGE PROPERTIES TRUST es una Sociedad de Inversión cerrada, que no está obligado a recomprar sus propias cuotas de participación. Por lo tanto, en caso de que un inversionista requiera en algún momento vender sus cuotas de participación a través del mercado secundario, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlas y, por ende, verse obligado a mantener dicha inversión o venderla por debajo del valor de adquisición.

7. Riesgo de modificación de términos y condiciones.

Excepto aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistentes en la documentación, queda entendido y convenido que, a menos que se especifique lo contrario, los términos y condiciones de la presente emisión podrán ser modificados por iniciativa de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta punto uno por ciento (50.1%) de las cuotas de participación emitidas y en circulación en ese momento de la Serie en la cual se propongan los cambios.

8. Ausencia de calificación de riesgo.

Esta emisión no cuenta con una calificación de riesgo. Por lo tanto, los inversionistas no cuentan con la opinión de un tercero en cuanto a la calidad crediticia de la presente emisión.

9. Riesgo de tratamiento fiscal.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a la ganancia de capital de las cuotas provenientes de la enajenación de las cuotas de participación, ni al tratamiento fiscal aplicable a las Sociedades de Inversión Inmobiliaria debidamente registradas, ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las autoridades nacionales.

B. Del Emisor:

jm

1. Ausencia de historial.

El Fideicomiso VANTAGE PROPERTIES TRUST fue creado como un vehículo legal de propósito especial cuyo único objetivo es dedicarse a operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El Fideicomiso fue constituido recientemente: el 31 de julio de 2019, entre VANTAGE REIT MANAGEMENT, INC y Assets Trust & Corporate Services, Inc. con el propósito de recibir el aporte inicial del Fideicomitente, emitir las Cuotas de Participación Fiduciaria de la presente oferta pública, administrar los bienes fideicomitidos a través de la Fiduciaria. Por lo tanto, el Fideicomiso Emisor no cuenta con historial operativo, de crédito ni con información financiera histórica adicional a los estados financieros preoperativos al 31 de julio de 2019, los cuales están incluidos en el presente Prospecto Informativo, por consiguiente, los inversionistas no cuentan con información suficiente para evaluar el comportamiento financiero del Fideicomiso Emisor.

2. Riesgo de parte relacionada.

Canal Securities Corp. actúa como Agente Colocador de las Cuotas de Participación Fiduciaria, Agente de Pago, Registro y Transferencia y también como Custodio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. El señor Roberto Brenes es miembro del Consejo de Administración de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y director de Canal Securities Corp. El señor Sergi Lucas es miembro del Consejo de Administración de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, así como también Ejecutivo Principal y Director de Canal Securities, Corp.

3. Riesgo de no garantía de retorno en la inversión.

La Sociedad de Inversión no puede garantizar el retorno en la inversión.

C. De la Industria:

1. Naturaleza y competencia del negocio.

VANTAGE PROPERTIES TRUST tiene como objetivo realizar inversiones en activos inmobiliarios. Por lo tanto, los rendimientos de estos activos expuestos a los riesgos relacionados con la naturaleza y competencia de dicha industria, tales como riesgo de mercado, riesgo del entorno, riesgo financiero entre otros riesgos.

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

2. Riesgo por competencia.

Los principales activos de la Sociedad de Inversión serán inmuebles tanto para usos comerciales como residenciales, localizados en la República de Panamá. Por ende, un aumento en la oferta de estos activos en el país pude tener un efecto adverso en el rendimiento esperado de

los activos de la Sociedad de Inversión y por lo tanto en el valor neto de las Cuotas de Participación Fiduciaria.

3. 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 las Cuotas de Participación, cualquier factor que afecte la oferta y/o la demanda, podría incrementar la volatilidad del precio de estos instrumentos y la percepción de riesgo de la Sociedad de Inversión inmobiliaria.

4. Riesgo de regulación o legislación.

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

D. Del Entorno:

1. Riesgo económico de Panamá.

Los activos de la Sociedad de Inversión estarán ubicados en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos de VANTAGE PROPERTIES TRUST, incluyendo su capacidad de cumplir realizar repartos u obtener ganancias de capital en los activos, dependerá 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 desempeño de la industria inmobiliaria y en última instancia en el de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

3. Riesgo de política macroeconómica.

La condición financiera de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria 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 mercado inmobiliario, aunque resulta difícil anticipar dichos cambios y la magnitud de dicho impacto en el abstracto. Por otro lado, VANTAGE PROPERTIES TRUST 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 del sector inmobiliario en Panamá y en última instancia en la capacidad de la Sociedad de Inversión, de generar flujos para el reparto de dividendos o incremento en el valor de los activos para la ganancia de capital de las cuotas de participación.

4. Riesgo de factores políticos.

VANTAGE PROPERTIES TRUST 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.

VANTAGE PROPERTIES TRUST no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio aplicable a al sector inmobiliario.

6. Riesgo de política o régimen fiscal.

VANTAGE PROPERTIES TRUST no puede garantizar que no habrá variaciones en el régimen fiscal o sistema tributario de Panamá. Por consiguiente, los incentivos fiscales adscritos a la compra y venta de valores registrados en la SMV y negociados en un mercado organizado como lo es la BVP podrían ser enmendados.

7. Riesgo cambiario.

El sistema monetario de Panamá tiene las siguientes características: (1) Se usa el dólar como moneda circulante desde 1904 (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.

III. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA VANTAGE PROPERTIES TRUST

A. Denominación Social:

VANTAGE REIT MANAGEMENT, INC. como Fideicomitente, constituyó el Fideicomiso **VANTAGE PROPERTIES TRUST** al amparo de las disposiciones de la Ley número uno (1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), según ha sido modificada por la Ley número veintiuno (21) de diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017).

Assets Trust & Corporate Services, Inc, actúa como Fiduciaria. **Assets Trust & Corporate Services, Inc,** cuenta con licencia fiduciaria expedida por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, mediante Resolución número seis – ochenta y siete (6-87) de primero (1°) de abril de mil novecientos ochenta y siete (1987).

El Fideicomiso fue establecido con el propósito de operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria, de acuerdo a las definiciones y características establecidas en el Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio del año 1999, los Acuerdos No. 5-2004 de 23 de julio de 2004 y