

II. FACTORES DE RIESGO

A continuación se presentan algunos de los principales riesgos en los que podrían incurrir los inversionistas. De acuerdo al objetivo de inversión de cada clase o sub-fondo definidos en su respectivo Suplemento al Prospecto, podrían adicionarse otros factores de riesgo adicionales a los mencionados en esta sección.

1. DE LA OFERTA

RIESGO POR EL TIPO DE INVERSIONES PERMITIDAS: se considera que existe un riesgo alto en virtud de la amplia variedad de activos del sector inmobiliario en los que puede invertir el Fondo, ya que son principalmente inversiones en inmuebles o títulos representativos de derechos sobre inmuebles. De igual manera es importante mencionar que algunos inversionistas podrán elegir invertir en una clase o sub-fondo la cual invierta únicamente en un solo proyecto inmobiliario.

RIESGO DE COMITÉ DE INVERSIONES: al momento de la impresión de este Prospecto Informativo el Emisor no ha constituido un Comité de Inversiones, sin embargo el mismo será constituido dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la Resolución que autoriza el registro del Fondo en la Superintendencia de Mercado de Valores.

RIESGO DE COMITÉ DE AUDITORIA: al momento de la impresión de este Prospecto Informativo el Emisor no ha constituido un Comité de Auditoria, sin embargo el mismo será constituido dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la Resolución que autoriza el registro del Fondo en la Superintendencia de Mercado de Valores.

RIESGO DE VENCIMIENTO Y REDENCIÓN: Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las acciones del Fondo. No obstante lo anterior, existirán unas política extraordinarias de redención a las acciones de algunas clases del Fondo, que consistirán en el establecimiento de algunos plazos de redención que podrán existir dependiendo de las inversiones que se realicen en una determinada clase o sub-fondo.

La Junta Directiva, previa solicitud de un tenedor registrado, tendrá la potestad de autorizar la recompra anticipada a los tenedores registrados de las acciones comunes que así lo deseen, siempre y cuando, a su criterio, las condiciones del mercado así lo permitan y que no perjudique a los demás tenedores registrados de las acciones, la política de redención anticipada de cada clase o sub-fondo, será definida en el Suplemento al Prospecto aplicable a cada una de las clases y en el cual se podrá establecer una penalidad por salida anticipada de hasta un cinco por ciento (5%) sobre el valor de la redención solicitada, aplicables de acuerdo a los términos establecidos en el Suplemento al Prospecto de cada clase o sub-fondo.

RIESGO DE LIQUIDEZ DE LAS ACCIONES: Al tratarse de un fondo cerrado, las órdenes de venta por parte de actuales accionistas se intentarán cruzar con nuevas órdenes de compra de nuevos y/o actuales inversionistas. Esto implica que la liquidez se debe obtener a través del mercado secundario, al vender las unidades de participación, sujeto a las condiciones y restricciones para la enajenación de las unidades de participación incluidas en el Reglamento del Fondo. El Fondo no tiene el compromiso de darle o crear la liquidez a las acciones del Fondo en un mercado secundario, por tal motivo al suscribir las acciones, los Inversionistas del Fondo son conscientes de esta situación y están dispuestos a correr este riesgo.



RIESGO DE DURACIÓN DE LAS INVERSIONES: El horizonte de inversión del Fondo no será inferior a cinco (5) años. El Fondo está dirigido a inversionistas de largo plazo.

RIESGO DE MODIFICACIÓN DEL PACTO SOCIAL Y DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL PROSPECTO INFORMATIVO: Sólo los tenedores registrados de las acciones comunes de la Clase A tienen derecho a modificar el Pacto Social y a realizar cambios a los términos y condiciones del Prospecto Informativo.

RIESGO POR AUSENCIA DE CALIFICACIÓN DE RIESGO DE LOS VALORES: Las inversiones permitidas e incidentales que realizará el Fondo no contarán con una calificación de riesgo por parte de una entidad externa.

RIESGO DE PRECIO DE ACTIVOS: Existe el riesgo de pérdida potencial ante movimientos adversos de los precios de los activos que forman parte del portafolio del Fondo. Asimismo, existe la posibilidad de que disminuya el valor de las inversiones del Fondo, como consecuencia de una inesperada caída en el valor de los bienes o inversiones pertenecientes al Fondo.

RIESGO DE DIVERSIFICACIÓN: Dado el número limitado de inversiones que pueden efectuarse en una determinada clase o sub-fondo, una variación negativa importante o el resultado desfavorable de alguna o algunas de las inversiones inmobiliarias de dicha clase del Fondo, tendrá un impacto negativo importante en el valor de las Acciones Comunes de esa clase.

RIESGOS LEGALES: El Fondo es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, por ende puede o no estar sujeta a procesos o demandas judiciales en función de las consecuencias de sus actos y obligaciones. El Fondo cuyo objeto social está orientado a la inversión y/o desarrollo de proyectos inmobiliarios, podrá verse obligado a iniciar procesos judiciales en contra de desarrolladores por el incumplimiento de las normas establecidas en los contratos, e inevitablemente estará expuesta a ser sujeto de contra demandas por terceras personas y tendría que enfrentar las consecuencias jurídicas de tales acciones.

RIESGO FACTORES A DEFINIR EN EL SUPLEMENTO INFORMATIVO: Los términos y condiciones finales de inversión aplicables a cada una de las clases y/o sub-fondos, tales como:

- Monto de la emisión
- La estrategia sectorial
- Distribución geográfica
- Límites de concentración
- Criterios de diversificación
- Políticas de endeudamiento
- Requisitos de coeficiente de liquidez que debe ajustarse a lo estipulado en el artículo 43 del acuerdo 5-2004 del 23 de julio de 2004 de la SMV.
- Tipo de inmuebles
- Programa y calendario de inversiones de los recursos captados
- Políticas de conservación y aseguramiento de los bienes inmuebles

Al igual que la fecha de oferta, fecha de emisión, existencia de partes relacionadas, comisiones, políticas de redención, recompra, penalidad por salida anticipada, serán notificados a la SMV y la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo, por lo menos dos (2) días hábiles anteriores de la Fecha de Oferta de cada clase.



2. DEL EMISOR

RIESGO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS: El Fondo en su condición de propietario de proyectos inmobiliarios, deberá supervisar las actividades de administración de cada uno de los proyectos, en donde existen riesgos inherentes a este tipo de actividades que incluyen: riesgo de retraso, variación de costos, demoras en ventas, fluctuación de las tasas de interés de financiamiento, entre otros.

RIESGOS DE DISCRECIONALIDAD EN LA SELECCIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS: El desempeño de las diferentes clases del Fondo dependen del éxito de los proyectos que seleccionará el Comité de Inversión para cada clase, el cual, al mismo tiempo, será avalado por la Junta Directiva. De no seleccionarse los proyectos y los actores adecuados para el desarrollo, se pudieran obtener resultados financieros inferiores a los proyectados, lo cual afectaría la rentabilidad esperada de las Acciones Comunes de esa clase del Fondo.

RIESGO POR AUSENCIA DE CALIFICACIÓN DE RIESGO DEL EMISOR: El Fondo no contará con una calificación de riesgo.

RIESGO DE SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CÁLCULO DEL VALOR NETO DE LAS ACCIONES: El Fondo podrá suspender de manera temporal el cálculo del valor neto de las Acciones Comunes podrá darse en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Durante periodos en que este cerrada la bolsa de valores en la que se cotice una cantidad significativa de valores en que estén invertidos los activos del Fondo, o en los periodos en que se suspenda en dicha bolsa la negociación de dichos valores.
- b. Durante períodos en que exista una emergencia que tenga como consecuencia hacer que no sea razonablemente práctico determinar adecuada y justamente el valor Neto de las Acciones Comunes.
- c. Cuando estén llevando a cabo modificaciones o adendas a los términos y condiciones del Fondo, que puedan suponer cambios en los intereses, cargos o comisiones del Fondo.

Durante cualquiera otra situación o período que establezca la SMV.

RIESGO DE POCO HISTORIAL OPERATIVO DEL EMISOR: El Fondo fue constituido en agosto del 2015 para el propósito de realizar inversiones en el sector inmobiliario de la República de Panamá, por lo tanto el Fondo no cuenta con antecedentes en el manejo de activos inmobiliarios, tampoco cuenta con Estados Financieros históricos, aparte de los Estados Financieros que se presentan como anexo de este Prospecto.

RIESGO DE PARTES RELACIONADAS: Los servicios de Agente de Pago Registro y Transferencia, Puesto de Bolsa y Custodio han sido contratados con MMG Bank Corporation, entidad que cuenta con Licencia de Casa de Valores expedida mediante Resolución CNV No 292-05 de diciembre de 2005 y con Puesto de Bolsa debidamente registrado en la BVP. El hecho que los servicios antes descritos serán prestados por entidades que forman parte de un mismo grupo económico se podría catalogar como un riesgo de partes relacionadas.



3. DEL ENTORNO

RIESGO DE TASA DE INTERES: Existe el riesgo del incremento en las tasas de interés de financiación para la construcción de proyectos inmobiliarios y como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio utilizado para efectuar las valoraciones financieras. Un incremento significativo en la tasa de costo de capital produciría una reducción en el valor en libros en la valoración de los activos, incrementando el costo financiero de los proyectos y afectando negativamente el desempeño del valor de las Acciones Comunes del Fondo.

RIESGO ECONÓMICO: Las inversiones efectuadas por el Fondo están expuestas a cambios del ciclo económico del país, donde tales activos se encuentran ubicados, las cuales pueden afectar el valor de los activos y el rendimiento de las Acciones Comunes de las clases del Fondo.

RIESGO DE MODIFICACIÓN DE LEYES APLICABLES Y TRATAMIENTOS FISCALES: El Fondo no tiene control sobre la validez jurídica en el tiempo sobre la cual ha sido creada, por tal motivo no puede garantizar a sus inversionistas que no habrá cambios en la legislación existente y el tratamiento fiscal aplicables al Fondo, cualquier cambio en las políticas podría impactar negativamente la estructura y la rentabilidad esperada del Fondo.

4. DE LA INDUSTRIA

RIESGO DE LIQUIDEZ DEL SECTOR INMOBILIARIO: La inversión en bienes inmuebles resulta ser una inversión de menor liquidez comparado con otros activos financieros, esta falta de liquidez puede limitar la capacidad de reaccionar oportunamente ante algún cambio de las condiciones económicas, financieras o de mercado. Por tal motivo, la capacidad para vender activos en cualquier momento puede ser restringida y esto puede generar una limitación para hacer cambios en el portafolio de bienes inmuebles del Fondo.

RIESGO DE CONCENTRACIÓN: Dada la naturaleza del Fondo y su objetivo de inversión a realizarse en la República de Panamá, el Fondo se expone a un riesgo alto de concentración en el sector inmobiliario ante una desaceleración del entorno económico del país. Adicionalmente dado que el enfoque de inversión será exclusivo en el mercado inmobiliario, el Fondo estará sujeto a todos los riesgos y cambios de este sector del país.

RIESGO DE DISPONIBILIDAD DE INVERSIONES: En el caso de que no se obtuviesen suficientes alternativas de inversión inmobiliarias aceptables por el Comité de Inversión para una determinada clase, la rentabilidad de las Acciones Comunes de esa clase podría disminuir en la medida que los recursos tendrían que ser invertidos, según las políticas del Fondo, en las alternativas de inversión incidental permitidas y las cuales podrían tener menores tasas de rentabilidad.

RIESGO POR RETRASOS EN LA CONSTRUCCIÓN: Si los proyectos que forman parte de alguna clase del Fondo se toman tiempos mayores a los esperados, y hay entregas retrasadas de los productos vendidos, los retornos de la inversión pueden tomar un tiempo mayor al esperado, impactando negativamente en la rentabilidad esperada de esa clase del Fondo.

RIESGOS INHERENTES AL SECTOR INMOBILIARIO: El sector inmobiliario está sujeto a varios riesgos que se desprenden de variaciones en los ciclos económicos, que pueden afectar drásticamente la relación oferta/demanda del sector y, en su mayoría, estos riesgos van más allá del control de la Junta Directiva del Fondo.

Existen factores que pueden afectar el valor de venta de los activos, incrementar el valor de los materiales de construcción.

Estos eventos incluyen, pero no se limitan a:

- Cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, regionales e internacionales
- Cambios en la legislación aplicable y en las políticas gubernamentales, incluyendo sin limitarse a ellas, leyes impositivas, permisos de construcción, ambientales y de zonificación.
- Aumento en la oferta del sector inmobiliario del país.
- Disminución en la demanda de bienes inmuebles del país.
- Incremento de las tasas de interés de financiamiento.
- Desastres naturales. Incluyendo terremotos, inundaciones y huracanes, entre otros.

