

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial de capital. Los inversionistas interesados en comprar Acciones Clase B de PRIMA S.I.I. S.A., deben cerciorarse que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender de PRIMA S.I.I. S.A., sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados y asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que de suscitarse, pudieran afectar el valor del Portafolio de Inversión de PRIMA S.I.I. S.A., y causar pérdidas para el inversionista titular de las acciones.

La información que se incluye a continuación, servirá de orientación al inversionista para evaluar el efecto que pudiesen tener los posibles eventos actuales y futuros, en su inversión en PRIMA S.I.I. S.A.

La información proporcionada a continuación, en ningún caso sustituye las consultas y asesorías que el inversionista potencial 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 a la posible inversión en Acciones Clase B de PRIMA S.I.I. S.A.

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar adversamente a PRIMA S.I.I., S.A., se pueden mencionar:

A. RIESGOS DE LA OFERTA

Riesgo del mercado inmobiliario: Los bienes inmuebles y valores que compondrán la cartera activa de PRIMA S.I.I., S.A., estarán sujetos a fluctuaciones en sus precios, producto de condiciones económicas y de mercado inmobiliario principalmente, lo que podría ocasionar un menoscabo en el valor de mercado de dichos bienes y valores y por ende el valor de las acciones de PRIMA S.I.I., S.A. Hay muchos riesgos asociados con la actividad de compra y venta de bienes inmuebles y valores. Los precios fluctúan y pueden ser afectados por muchos factores, incluyendo el cambio de oferta y demanda, cambios en las tasas de interés, políticas internacionales; al igual que acciones de gobiernos con respecto a sus economías, control de cambio de monedas, y exportaciones e importaciones entre otros. Adicionalmente, el precio de los valores y la renta derivada de ellos están sujetos a fluctuaciones.

Riesgo de crédito: Cualquier cambio o desmejora en la posición financiera de bienes inmuebles, valores o empresas en que invierta PRIMA S.I.I., S.A., podrá crear un menoscabo en el valor de las Acciones de PRIMA S.I.I., S.A.

Riesgo por concentración de inmuebles: PRIMA S.I.I., S.A., invertirá como mínimo el 80% de sus activos en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria. Una desmejora en los factores económicos del sector inmobiliario podría crear un menoscabo en el valor de las Acciones de PRIMA S.I.I., S.A.

El riesgo de concentración de inmuebles está asociado con la posible existencia de una concentración de la inversión en un solo tipo de inmuebles, o en un solo inmueble. Una concentración en inmuebles solo de tipo comercial, podría afectar el rendimiento de PRIMA S.I.I., S.A., al momento en que situaciones coyunturales de la economía para ese sector provoquen un alto nivel de desocupación de los inmuebles.

Riesgo por concentración de arrendatarios: El riesgo por concentración de arrendatarios tiene que ver con la alta concentración de generación de ingresos por parte de un solo arrendatario o un número pequeño de los mismos PRIMA S.I.I., S.A. podría verse afectada de varias maneras; por el incumplimiento de contrato, necesidad de procesos legales y posible desocupación.

La ocurrencia de un siniestro que afecte parcial o totalmente la integridad física de un inmueble de la cartera así como la discontinuidad de la ocupación en arriendo por parte de terceros por periodos prolongados de tiempo, o bien la posibilidad de que segmentos específicos del mercado inmobiliario experimenten ciclos a la baja tanto en

precios como en arrendamientos, son eventos que pueden afectar sensiblemente la capacidad que tendría PRIMA S.I.I., S.A., para distribuir rendimientos periódicamente y el valor de mercado de los títulos de participación en caso de que PRIMA S.I.I., S.A., mantenga una alta concentración de sus activos en uno o muy pocos inmuebles.

Riesgo de endeudamiento: PRIMA S.I.I., S.A., podrá incurrir en deudas con el fin de financiar sus proyectos de construcción o compra de inmuebles o títulos representativos de bienes inmuebles, destinados tanto a alquiler o venta. Las deudas incurridas causarán que PRIMA S.I.I., S.A., esté apalancada, lo cual crea riesgos adicionales para los inversionistas, incluyendo la volatilidad del valor de las Acciones Clase B.

Riesgo de rentabilidad: Aunque PRIMA S.I.I., S.A., estima que sus políticas de inversión son cónsonas con los objetivos establecidos para las mismas, esto no garantiza que dichos objetivos serán alcanzados. La rentabilidad y el valor de los activos de PRIMA S.I.I., S.A., estarán sujetos a las fluctuaciones del mercado inmobiliario panameño, los mercados financieros y de dinero y a factores inherentes a los valores, emisores y bienes en los que PRIMA S.I.I., S.A., invierta sus activos.

Riesgo de discrecionalidad: Si bien PRIMA S.I.I., S.A., debe adecuarse a las normas de diversificación emitidas por Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a las políticas de inversión de este Prospecto, dentro de esos parámetros, los directivos de PRIMA S.I.I., S.A., gozan de discrecionalidad para la composición específica de la cartera de activos de PRIMA S.I.I., S.A., razón por la cual los inmuebles que finalmente se adquieran podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular. Igualmente existe un riesgo por la discrecionalidad de los directivos de PRIMA S.I.I., S.A., a la hora de vender o construir bienes inmuebles o de cualquier otra toma de decisión de inversión.

Riesgo de partes relacionadas: El inversionista debe estar consciente de que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria podrá invertir en acciones de empresas relacionadas propietarias de bienes inmuebles o adquirir acciones de sociedades que tienen desarrollos inmobiliarios. Por tal motivo, podrán existir préstamos entre las compañías del mismo grupo económico, podrán existir contratos de servicios que se brinden entre compañías relacionadas y/o futuras subsidiarias de la sociedad de inversión inmobiliaria.

Riesgo de impacto de las comisiones en el retorno de la inversión: La Comisión de Compra que pueda ser cobrada por PRIMA S.I.I., S.A. afectará negativamente el capital invertido por parte de los inversionistas al comprar acciones de PRIMA S.I.I., S.A. La Comisión de Venta podrá afectar el rendimiento neto de una inversión al momento de vender las Acciones Clase B de PRIMA S.I.I., S.A.

Riesgo legal: Los inversionistas deben tomar en cuenta que los activos inmobiliarios iniciales para cumplir con el plan de inversión de mínimo del 80% en inmuebles o títulos representativos de derechos sobre inmuebles serán inmuebles ya existentes, generadores de ingreso y que podrán formar parte del portafolio de inversión de PRIMA S.I.I., S.A., por la vía de la escisión de acciones de las sociedades propietarias de los bienes inmuebles (sociedades escidentes) para ser aportadas a PRIMA S.I.I., S.A. (sociedad escindida). Culinado el registro en la Superintendencia de Mercado de Valores y Dirección General de Ingresos, así como el listado en la Bolsa de Valores de Panamá, se podrá llevar a cabo el proceso de escisión enunciado, de manera que PRIMA S.I.I., S.A. reciba y acabe como tenedora de las acciones de ciertas empresas relacionadas, propietarias de los inmuebles existentes quienes podrán pasar a ser Subsidiarias Inmobiliarias de PRIMA S.I.I., S.A.

Riesgo contractual: El inversionista deberá tomar en cuenta que algunas de las inversiones del fondo se podrán llevar a cabo o desarrollar sobre propiedades sujetas a contratos de concesión o de arrendamientos, a mediano o a largo plazo, que generan flujos para ser distribuidos entre los accionistas del fondo. No obstante lo anterior, al vencimiento de dichos contratos, los valores terminales de dichas inversiones podrán ser cero, a menos que se hubieran establecido otros criterios o términos en dichos contratos. Por ende el valor de este tipo de activo inmobiliario declinará a medida que transcurra el tiempo.

Riesgo de políticas o tratamiento fiscal: PRIMA S.I.I., S.A., no puede garantizar a sus inversionistas que no habrá cambios en el tratamiento fiscal que las autoridades idóneas aplicarán a la inversión en las acciones de PRIMA S.I.I., S.A. Las políticas fiscales son decisión exclusiva de la administración gubernamental.

B. RIESGOS DEL EMISOR

Riesgo por corto historial operativo del Emisor: A la Fecha de Oferta, PRIMA S.I.I., S.A. tiene un historial de operaciones menor de un (1) año. No obstante, los miembros de su Junta Directiva, tienen amplia trayectoria y experiencia en materia de inversiones inmobiliarias, sin embargo las operaciones de compra y venta de inmuebles realizadas por estos, no necesariamente deben considerarse como un reflejo del resultado futuro de las inversiones que realizará PRIMA S.I.I., S.A.

Riesgo de ausencia de independencia: PRIMA S.I.I., S.A. es una sociedad de inversión inmobiliaria auto administrada, siendo esta aquella cuya administración recae en la Junta Directiva de la misma, la cual posee dentro de sus miembros a una persona natural idónea para ejercer el cargo de administrador de sociedades de inversión conforme a licencia otorgada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá.

C. RIESGOS DEL ENTORNO

Riesgo sistémico: Se refiere al riesgo relacionado con el comportamiento del mercado de valores, que depende de factores ajenos al mismo, 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 de acciones legales: PRIMA S.I.I., S.A. es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá y como tal tiene personería jurídica propia. Esto implica que PRIMA S.I.I., S.A. puede ser objeto de acciones legales interpuestas por terceras personas y tendría que enfrentar las consecuencias jurídicas de tales acciones.

Riesgo de incertidumbre jurídica: PRIMA S.I.I., S.A. no tiene control sobre la validez de la estructura jurídica bajo la cual ha sido creada. Es decir, las leyes aplicables a PRIMA S.I.I., S.A. en la actualidad podrían ser modificadas en un futuro y tales modificaciones podrían afectar negativamente la estructura del fondo.

III. INFORMACIÓN SOBRE PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

A. Denominación y Naturaleza Jurídica

PRIMA S.I.I., S.A., es una Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada paraguas y auto administrada. El concepto de paraguas implica que PRIMA S.I.I., S.A. podrá ofrecer distintas series o clases de acciones o cuotas de participación, cada una de ellas con intereses en distintos bienes inmuebles o títulos representativos de bienes inmuebles que formen parte de la cartera de inversión de PRIMA S.I.I., S.A., las cuales podrán tener distintos tipos de rendimiento, manteniendo las políticas de inversión permitidas para las Sociedades de Inversión Inmobiliarias

PRIMA S.I.I., S.A., es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número 12,146 de 05 de septiembre de 2014, otorgada ante la Notaría Octava del Circuito de Panamá, inscrita en la Sección de Mercantil a Ficha 843665, Documento Redi 2670984 desde el 11 de septiembre de 2014, modificada mediante Escritura Pública Número XXXX de XX de XXXXX de 20XX, otorgada ante la Notaría XXXXX del Circuito de Panamá, inscrita en la Sección de Mercantil a Ficha XXXX, Documento Redi XXXXX desde el XX de XXXXX de 20XX.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria PRIMA S.I.I., S.A. descrita en este Prospecto ha sido constituida para dedicarse únicamente a las actividades relacionadas con la constitución y operación de una Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada paraguas, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en la República de Panamá, mediante la captación de dineros del público a través de la oferta pública y venta de parte de sus Acciones Comunes y la inversión mínima del 80% de sus activos DIRECTA O INDIRECTAMENTE en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, dentro y fuera de la República de Panamá.