

### III. FACTORES DE RIESGO

A continuación se presenta una lista ilustrativa, y no taxativa, de los principales riesgos que potenciales inversionistas en las Acciones Comunes deberán ponderar de forma previa a la inversión en las mismas. De conformidad al objetivo de inversión de cada sub portafolio, podrán adicionarse otros factores de riesgo a los aquí incluidos.

#### 1. RIESGOS DEL FONDO

- a. Ausencia de Historial Operativo: El **Fondo** es una sociedad anónima recientemente incorporada, por ende futuros inversionistas no podrán evaluar su desempeño histórico al momento de tomar una decisión de inversión o desinversión, sin embargo cuenta con todo un equipo de profesionales y empresas relacionadas con vasta experiencia no solo en el mercado inmobiliario, si no en el negocio financiero y de mercado de capitales.
- b. Partes Relacionadas: La Junta Directiva del **Fondo** y la Junta Directiva del Administrador de Inversiones comparten miembros en común, aunque cumplen con la independencia requerida por la Ley de Valores de Panamá.
- c. Rentabilidad No Garantizada: Aunque el Administrador del **Fondo** estima que las políticas de inversión son cónsonas con los objetivos establecidos para el **Fondo**, esto no garantiza que dichos objetivos serán alcanzados. La rentabilidad y el valor de los activos que componen el sub portafolio de inversión estarán sujetos a las fluctuaciones de los mercados inmobiliarios y de renta fija y/o variable producto de las colocaciones que se realicen previamente estudiadas y analizadas.
- d. Riesgo de administración de los desarrollos inmobiliarios: La administración de los desarrollos inmobiliarios consiste en un conjunto de acciones planificadas que el Fondo debe atender de manera delegada, con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario de los activos dados en desarrollo, decisiones que serán adoptadas luego de evaluar distintas alternativas dadas por el (los) asesor (es) inmobiliario (s) del Fondo.

Las políticas de administración del Fondo son tales, que consideran que el desarrollador está obligado a efectuar las construcciones según los cronogramas acordados; a garantizar la calidad del proyecto desarrollado y al control de gestión relacionado con todos los cierres legales que completen la transacción inmobiliaria. De igual forma, hay riesgos inherentes a este tipo de actividades que incluyen: riesgo de retraso, de variación de costos, demoras en las ventas, de asociaciones de vecinos, entre otros

- e. Riesgo por procesos judiciales y administrativos contraídos por el Administrador y el Fondo: Toda entidad que realice actividades de comercio en general, 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 esté 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.

A su vez, el Administrador no está exento de enfrentar procesos administrativos en su contra en caso de que se identifiquen posibles incumplimientos de normas de carácter reglamentario o legal en razón de la supervisión de que es objeto por la administración tributaria y municipal.



## **2. RIESGOS DE LA CARTERA INMOBILIARIA.**

a. Riesgo por Concentración de Inmuebles: El **Fondo**, siendo una sociedad de inversión inmobiliaria, concentrará el 80% de sus activos en inmuebles o activos relacionados a la industria inmobiliaria. En este sentido, la ocurrencia de un siniestro que afecte parcial o totalmente la integridad física de un inmueble de la cartera o la posibilidad de que segmentos específicos del mercado inmobiliario experimenten ciclos a la baja en precios, son eventos que pueden afectar sensiblemente la capacidad que tiene el **Fondo** para distribuir rendimientos periódicamente y el valor de mercado de las Cuotas de Participación.

b. Riesgo por Retrasos en la Construcción: Si los proyectos que forman parte del sub portafolio de inversión representado por las Acciones Comunes 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 directamente la rentabilidad esperada del **Fondo**.

## **3. RIESGO DE MERCADO.**

a. Riesgo de tasa de interés: El riesgo de tasa de interés comprende dos aspectos.

a.1. El primero se relaciona al aumento en las tasas de interés de mercado, lo cual tiene como consecuencia un aumento en la tasa de costo de capital promedio ponderada empleada para efectuar las valoraciones financieras, a la fecha de compra y sus actualizaciones anuales, empleadas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros en concordancia con la Norma Internacionales de Información Financiera No. 40. En caso que inmuebles se encuentren registrados según su valor financiero (valor base según valoración financiera), un incremento significativo en la tasa de costo de capital promedio ponderado podría producir una reducción en el valor en libros de dichos activos, afectando el valor de las Acciones Comunes del **Fondo**. Sin embargo si bien es cierto que efectivamente el aumento en las tasas de interés pudiera ser un factor de riesgo en el costo de obra. También es cierto que en la mayoría de los casos cuando se prevé una medida de este tipo, los inversionistas procuran protegerse en mercados mas seguros y a largo plazo y uno de ellos es precisamente el negocio inmobiliario.

a.2. El segundo, se relaciona con el efecto que aumentos en las tasas de interés de mercado pueden tener sobre el atractivo relativo que ofrecen los rendimientos de las Acciones del **Fondo**, con respecto a otros valores disponibles en el mercado bursátil tales como bonos y acciones preferentes.

b. Riesgo de Ilquidez: El mercado de valores de Panamá es, básicamente, un mercado ilíquido. Por lo anterior, inversionistas que deseen liquidar su inversión en las Acciones Comunes del **Fondo** podrán verse afectados por la ausencia de liquidez.

c. Riesgo de Recompra de las Acciones: Siendo el **Fondo** esencialmente cerrado, éste solo recomprará sus acciones cuando sea aprobado por la Junta Directiva, y no hay certeza ni obligación que dicha recompra se efectúe.

## **4. RIESGO FINANCIERO**

a. Selección de los Activos: El sector inmobiliario se caracteriza por su condición de iliquidez, de no seleccionarse los inmuebles adecuados o de no realizarse los estudios pertinentes, se pudieran generar demoras sensibles en la liquidación de los inmuebles una vez se decidiera venderlos. De igual manera en aquellos casos donde el mercado de un revés en los precios producto de procesos de sobre-oferta, la cartera



del fondo se pudiera ver afectada. Adicionalmente las propiedades que se adquieran con propósitos de generación de renta, se asumirían los riesgos inclusive de por problemas de ubicación, estado de la propiedad entre otros, no se logren los objetivos planteados.

**b. Riesgo no Sistémico:** El Riesgo no Sistémico, conocido también como riesgo no relacionado con el comportamiento del mercado o riesgo diversificable, es el riesgo que se encuentra vinculado con las características únicas de un instrumento o título valor o de un portafolio de inversiones particular que no se encuentre plenamente diversificado.

Al invertir en el **Fondo**, los inversionistas adquieren también en forma conjunta y proporcional a sus aportes la propiedad de la cartera de valores, la cual genera ganancias o pérdidas que se distribuyen proporcionalmente entre los participantes de cada sub portafolio del **Fondo**. Estos valores están propensos a cambios en su valor de realización debido a problemas de solvencia de los emisores, básicamente como resultado de atrasos o incumplimientos en el pago puntual de intereses o principal, o a un bajo o nulo potencial de generación de dividendos a los accionistas.

En la medida en que la cartera se encuentre diversificada y se realice un cuidadoso proceso de selección de los valores, este riesgo será disminuido en forma significativa, aunque no puede eliminarse completamente.

**c. Riesgo de endeudamiento créditos interinos:**

Como parte de la gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, la Sociedad de Inversión da en garantía los activos para respaldar el préstamo interino sujeto al desembolso por parte del banco para llevar a cabo el proyecto. En caso de una situación adversa, el banco podrá ejecutar la garantía y tomar posesión de los activos.

