

## II. FACTORES DE RIESGO

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar adversamente a la Sociedad de Inversión **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** se pueden mencionar:

### A. RIESGOS DE LA OFERTA

**Riesgo de Mercado Inmobiliario:** Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos, fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control de la Administradora. Algunos eventos pueden disminuir el flujo disponible para repartos, así como también el valor de los inmuebles. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- Cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales.
  - Bajos niveles de ocupación o incapacidad de alquilar inmuebles a precios favorables. Alta rotación de arrendatarios mayor a la esperada.
  - Cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades
  - Incapacidad de cobrar el alquiler de los arrendatarios.
  - Cambios en la legislación aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitarse a ellas, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales, y cambios en su vigencia.
  - Competencia de otros inversionistas en inmuebles, incluyendo otras sociedades de inversión inmobiliaria.
  - Reducción en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la popularidad relativa de las propiedades.
  - Aumento en la oferta de espacios industrial, comercial y de oficinas.
  - Fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad de adquirir inmuebles o la capacidad de compradores o arrendatarios para obtener financiamiento.
  - Aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la legislación y políticas gubernamentales.
- 
- Desastres naturales, incluyendo terremotos, inundamiento y huracanes entre otros.

**Riesgo de Crédito:** Cualquier cambio o desmejora en la posición financiera del fondo o inmueble en que inviertan la Sociedad de Inversión, podrá crear un menoscabo en el valor de la Acción Común de las Sociedades de Inversión.

**Riesgo de Liquidez:** La inversión en bienes inmuebles en comparación a otros activos financieros padecen de falta de liquidez. Dicho esto, la falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cualquier cambio en las condiciones económicas o del mercado. Nuestra capacidad para vender activos en cualquier momento puede ser restringida y la falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para realizar cambios a nuestro portafolio oportunamente.

A pesar que nuestro objetivo es de brindar a nuestros inversionistas un flujo estable devengado de los alquileres generado por el portafolio de inmuebles, pueden surgir las ocasiones cuando sea oportuno vender un inmueble del portafolio. Nuestra habilidad de vender un activo depende de varios factores y muchos de ellos están más allá de nuestro control, entre estos, demanda por compradores del inmueble, otros competidores aumentando las ofertas de bienes similares y términos atractivos de financiamiento entre otros.

PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. es una sociedad de inversión cerrada. Prival Securities Inc., como administrador no tiene el compromiso a darle liquidez al fondo en el mercado secundario. Órdenes de venta por parte de los accionistas serán cruzadas con accionistas que desean comprar acciones del fondo. Sin embargo, Prival Securities, Inc., hará lo posible para darles a los accionistas del fondo el mayor nivel de liquidez posible en el mercado secundario.

**Riesgo de Concentración:** Nuestro portfolio puede estar concentrado en su mayoría en La Republica de Panamá. Dicha concentración nos expone al riesgo de una desaceleración en el entorno económico nacional. Adicional, como el enfoque del fondo será exclusivamente en el sector inmobiliario, será sujeta la Sociedad de Inversión a todos los riesgos mencionados en Riesgos de Mercado Inmobiliario.

**Riesgo por Concentración de Arrendatarios:** La Sociedad de Inversión podrá tener una concentración en uno o varios arrendatarios lo cual expone a La Sociedad de Inversión a riesgos de desaceleración en la industria donde operan dichos arrendatario. Si nuestros arrendatarios de esa industria son incapaces de sobrellevar dicha desaceleración, podrían incumplir con sus compromisos de pago de alquiler.

**Riesgo de Apalancamiento:** La Sociedad de Inversión podrá incurrir en deudas de hasta un 80% de sus activos con el fin de aumentar el rendimiento de la cartera y ser más efectivo con el capital de La Sociedad de Inversión. Las deudas incurridas causarán que la Sociedad de Inversión esté apalancada, lo cual crea riesgos adicionales para los inversionistas, incluyendo la volatilidad del Valor Neto por Acción de las Acciones Comunes.

**Rentabilidad No Garantizada:** Aunque la Administradora de la Sociedad de Inversión estima que las políticas de inversión de la Sociedad 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 la Sociedad de Inversión estarán sujetos a las fluctuaciones económicas, los mercados financieros y de dinero y a factores inherentes a bienes inmuebles, en los que la Sociedad de Inversión invierta sus activos.

**Riesgo de Discrecionalidad:** El desempeño de la Sociedad de Inversión depende de la Administradora más la Junta Directiva y su capacidad para administrar, identificar y completar adquisiciones de bienes inmuebles. Mantener líneas de financiamiento a disposición para la compra de inversiones. Encontrar arrendatarios responsables con buena reputación para mantener un cobro de rentas satisfactoria. Manejar exitosamente un portafolio de inmuebles, incluyendo mantenimiento de las propiedades, impuestos y manteniendo un nivel de ocupación acorde a las políticas de la Sociedad de Inversión.

**Riesgo de Partes Relacionadas:** Las relaciones entre la Sociedad de Inversión, la Administradora, el Puesto de Bolsa y el Custodio serán manejadas en forma independiente y en base a los criterios comerciales y a las políticas que la Administradora, el Puesto de Bolsa y el Custodio usan en sus relaciones con otros clientes. No obstante lo anterior, el inversionista debe estar consciente de que una parte de los activos de la Sociedad de Inversión podría estar depositado o invertido con el Custodio, o en sociedades afiliadas a éste.

**Impacto de las Comisiones en el Retorno de la Inversión:** La comisión de compra cobrada por la Administradora afectará negativamente el capital invertido por parte de los inversionistas al comprar acciones comunes de la Sociedad de Inversión. Las comisiones de administración, custodia y rendimiento afectará el rendimiento neto de una inversión en la Sociedad de Inversión. Si un accionista vende su posición antes que la misma cumpla un año desde su inversión original también tendrá una penalidad la cual afectara negativamente el retorno de la inversión.

**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:** PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A., no puede garantizar a sus inversionistas que no habrá cambios en el tratamiento fiscal que las autoridades realicen y que no afecten la inversión en acciones como las de PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. Las políticas fiscales son decisión exclusiva de las autoridades gubernamental.

## B. RIESGOS DEL EMISOR

**Riesgo por Corto Historial Operativo del Emisor:** El Emisor fue constituido en mayo 2015 para el propósito descrito en este documento, proveer al inversionista una renta sostenible generada por los alquileres de bienes inmuebles. Por lo tanto, el emisor no cuenta con antecedentes en el manejo de activos inmobiliarios ni estados financieros históricos aparte de los que se presentan en este Prospecto.

**Riesgo por Conflicto de Interés:** La Administradora y la Casa de Valores que actúa como Puesto de Bolsa de la presente oferta, Prival Securities, Inc., es una subsidiaria 100% de Prival Bank, S.A. Como parte de su negocio como entidad financiera, Prival Bank podrá tener una relación con potenciales compradores, vendedores u otras personas involucradas con una operación con la Sociedad de Inversión. A su vez, Prival Bank, S.A. es el banco que actúa como el Custodio de las Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo. Al ser Prival Securities, Inc. una subsidiaria de Prival Bank, S.A., ambas comparten directores y ejecutivos, y en términos generales sus negocios son administrados y dirigidos bajo una orientación y dirección común.

El señor Jaime Sosa, Gerente General de Prival Bank, es Director de la Administradora y Secretario de la Sociedad de Inversión. El señor Juan Carlos Fabrega, Presidente de la Junta Directiva de Prival Bank, es Director de la Administradora y Presidente de la Sociedad de Inversión. El señor Ricardo A. Zarak es Director de las Sociedad de Inversión y además es Ejecutivo Principal de la Administradora. A su vez, el Sr. Zarak, es director de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR). El señor David Muñoz es Ejecutivo Principal de Prival Bank y Tesorero de la Sociedad de Inversión.

Las Sociedad de Inversión y la Administradora velarán por el cumplimiento de las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo establezca la Superintendencia del Mercado de Valores para la realización de operaciones vinculadas entre las Sociedad de Inversión, la Administradora, las entidades pertenecientes a la Sociedad de Inversión o la Administradora, así como con los directores y dignatarios de todas estas entidades.

Prival Securities, Inc., el Puesto de Bolsa autorizado para la colocación de la presente oferta a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., es accionista de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear).

## C. RIESGO DEL ENTORNO

**Riesgo Relacionado al Comportamiento del Mercado:** Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos, fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control de la

Administradora. Algunos eventos pueden disminuir el flujo disponible para repartos, así como también el valor de los inmuebles. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- Cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales.
- Bajos niveles de ocupación o incapacidad de alquilar inmuebles a precios favorables. Alta rotación de arrendatarios mayor a la esperada.
- Cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades
- Incapacidad de cobrar el alquiler de los arrendatarios.
- Cambios en la legislación aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitarse a ellas, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales, y cambios en su vigencia.
- Competencia de otros inversionistas en inmuebles, incluyendo otras sociedades de inversión inmobiliaria.
- Reducción en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la popularidad relativa de las propiedades.
- Aumento en la oferta de espacios industrial, comercial y de oficinas.
- Fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad de adquirir inmuebles o la capacidad de compradores o arrendatarios para obtener financiamiento.

Aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborables, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la legislación y políticas gubernamentales.

**Riesgo Legal:** PRIVAL REAL ESTATE FUND, 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 PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. puede ser objeto de acciones legales interpuestas por terceras personas y tendría que enfrentar las consecuencias jurídicas de tales acciones.

**Riesgo de Modificación de Leyes Aplicables:** PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. no tiene control sobre la validez de la estructura jurídica bajo la cual ha sido creada. Es decir, las leyes aplicables a P, S.A. en la actualidad podrían ser modificadas en un futuro y tales modificaciones podrían afectar negativamente la estructura del fondo.