

III. FACTORES DE RIESGO

A. De la Oferta:

1. Riesgo de inversión en el sector inmobiliario.

Fideicomiso de Fomento Turístico 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.

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 Fideicomiso de Fomento Turístico 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 Fideicomiso de Fomento Turístico serán 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. Riesgos específicos de la actividad turística

Dentro de una política de inversión general de inversión orientada a activos inmobiliarios, Fideicomiso de Fomento Turístico se propone conformar un portafolio compuesto de inmuebles dedicados a la prestación de hospedaje público turístico y otras actividades y productos turísticos incentivados por la Ley No. 80 de 8 de noviembre de 2012, por la cual se dictan normas de incentivos para el fomento de la actividad turística en la República de Panamá, sus enmiendas y decretos reglamentarios. En tal sentido, una disminución de la demanda de los servicios de estos establecimientos podría ocasionar dificultad o imposibilidad de los operadores turísticos para pagar los cánones de arrendamiento que se acuerden y afectar las proyecciones y rentabilidad de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

5. 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.

Por otro lado, hay un riesgo inherente al negocio de hospitalidad en el que buscará enfocarse la Sociedad de Inversión Inmobiliaria y es el riesgo de desocupación. El porcentaje de desocupación de una propiedad afecta en gran medida el rendimiento en la inversión pudiendo afectar de forma negativa el flujo de efectivo y el valor de la propiedad simultáneamente.

6. Riesgo de apalancamiento.

Considerando que Fideicomiso de Fomento Turístico podrá tomar endeudamientos garantizados contra sus activos, tales endeudamientos podrían afectar adversamente el Valor Neto de los Activos para cualquiera de las Series que forman parte del Fideicomiso.

7. Riesgo de liquidez de las cuotas de participación.

Fideicomiso de Fomento Turístico es una Sociedad de Inversión cerrada, que no está obligada a recomprar a sus inversionistas 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.

8. Riesgo de Demora o Incumplimiento Contractual en la Adquisición de los Bienes Inmuebles.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria ha tomado y continuará tomando todas las medidas necesarias para mitigar el riesgo de demora o incumplimiento contractual de las contrapartes vendedoras (directa o indirectamente a través de subsidiarias) de los bienes inmuebles a través de la suscripción de contratos de opción, acuerdos vinculantes, compra ventas sujetas a condición suspensiva entre otros documentos jurídicamente vinculantes, siempre existe el riesgo de que por causas atribuibles a los mismos vendedores, a eventos de caso fortuito o fuerza mayor fuera del control de ambas partes, se presenten demoras o incumplimientos en perjuicio de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria. En un escenario como el descrito, el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones y/o el Consejo de Administración podrá estimar la conveniencia de realizar inversiones temporales con los recursos destinados a dicha compra afectados con la dilación para poder concluir la adquisición.

9. 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 y un por ciento (51%) de las Cuotas de Participación emitidas y en circulación en ese momento de la Serie en la cual se propongan los cambios.

10. Ausencia de calificación de riesgo.

Esta oferta es de títulos de participación y no está obligada y 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.

11. Riesgo de Contingencias Ocultas en los bienes inmuebles.

El Consejo de Administración y el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones aprobarán las inversiones directas o indirectas en los activos inmobiliarios luego de realizar una debida diligencia legal, regulatoria, financiera y técnica tanto de la sociedad como del inmueble. A pesar de ello, es posible que no se puedan detectar pasivos o contingencias ocultas, que una vez halladas podrían afectar el valor de los activos y por ende la rentabilidad de las inversiones. En ese sentido, los contratos de adquisición preverán obligaciones de saneamiento de los transferentes, así como obligaciones de los transferentes de asumir responsabilidad o el costo de los defectos del inmueble que se detecten luego de producida la transferencia.

12. Riesgo de la Propiedad Física del Bien Inmueble.

Los inmuebles a adquirir directa o indirectamente a través de subsidiarias están expuestos a menoscabo, deterioro o pérdidas por riesgos tales como incendio, inundación, terremoto, robo, entre otros. Si bien estos riesgos pueden ser mitigados y transferidos en gran parte mediante la adquisición de pólizas de seguros patrimoniales, la pérdida de los flujos de arrendamientos a consecuencia de estos eventos no siempre puede ser cubierta en su totalidad por las pólizas de lucro cesante, afectando negativamente la rentabilidad.

B. Del Emisor:

1. Ausencia de historial.

Fideicomiso de Fomento Turístico fue creado como un vehículo legal de propósito especial cuyo único objetivo es dedicarse a operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria en la República de Panamá.

El Contrato de Fideicomiso fue suscrito en fecha 31 de agosto de 2020 entre la sociedad GESTORA DE FOMENTO TURISTICO, S.A. (como Fideicomitente) y Assets Trust & Corporate Services, Inc. (como fiduciaria) con el propósito de recibir el aporte inicial del Fideicomitente, emitir las Cuotas de Participación Fiduciaria de la presente oferta pública, administrar los bienes fideicomitados 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 21 de septiembre de 2020, 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 Conflicto de Interés.

Existe el riesgo de conflicto de interés cuando miembros del Consejo de Administración que intervienen en las decisiones de inversión o cualquier persona vinculada a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria tuviese una participación directa o indirecta en alguna potencial inversión que sea materia de evaluación, negociación o seguimiento de ejecución por el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones o el Consejo de Administración. En dichos casos, el Consejo de Administración ha adoptado las siguientes Normas para la Gestión de Conflictos de interés, en la que se describe como serán prevenidos y/o solucionados, dependiendo del nivel en el que podría ocurrir el conflicto de interés: (i) El Fiduciario, incluyendo sus accionistas, sus directores y sus gerentes, así como los miembros del Consejo de Administración y Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones, priorizarán en todo momento los intereses del Patrimonio Fideicomitado y de los tenedores registrados de los Certificados de Participación Fiduciaria sobre sus propios

intereses, evitando cualquier conflicto entre los negocios, asuntos e intereses propios o en favor de terceros vinculados o sobre los cuales ejerza control, frente a las inversiones, asuntos e intereses del Patrimonio Fideicomitido y de los tenedores registrados; (ii) Ningún miembro del Consejo de Administración deberá discutir y/o votar en asuntos respecto de los cuáles tenga un conflicto de intereses; (iii) A efectos de evitar conflictos de intereses en la inversión de los recursos del Patrimonio Fideicomitidos, los miembros del Consejo de Administración deberán revelar la existencia de cualquier relación bajo la cual presten servicios similares a otra Sociedad de Inversión Inmobiliaria, a fin de que se determine si el conflicto puede ser adecuadamente administrado; (iv) Salvo aprobación previa por parte del Consejo de Administración debidamente motivada, la Sociedad de Inversión Inmobiliaria deberá invertir solamente en activos inmobiliarios adquiridos de terceros no vinculados al fiduciario, al Consejo de Administración o al Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones.

3. Riesgo del Fiduciario

La sociedad que actúa como fiduciaria del patrimonio de Fideicomiso de Fomento Turístico será administrado por Assets Trust & Corporate Services, Inc., una empresa fiduciaria supervisada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con más de 30 años de experiencia en la administración de fideicomisos. Sin perjuicio de ello, existe el riesgo de que el Fiduciario no cumpla cabalmente con las instrucciones impartidas o las ejecute incorrectamente (incluyendo una ejecución no eficiente y errónea en el manejo de las operaciones del patrimonio, pagos administrativos, entrega de las distribuciones a los partícipes, liquidaciones, entre otros), supuestos en los cuales el Fiduciario estará sujeto a las responsabilidades que en razón de su cargo y las Leyes Aplicables le correspondan.

Previa autorización del consejo de Administración, podrá autorizarse la incorporación de personas naturales o jurídicas como Fideicomitentes Adherentes.

C. De la Industria:

1. Naturaleza y competencia del negocio.

Fideicomiso de Fomento Turístico 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 de uso comercial y dentro de esa categoría, para un destino comercial específico (turístico), localizados en el interior de la República de Panamá. Por ende, un aumento en la oferta de estos activos en el país puede 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 y factores de mercado.

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. Otros factores pueden incidir adicionalmente tales como cambios en la valorización de los inmuebles a causa de variaciones en la demanda de inmuebles, tasas de interés, tasas cambiarias y de inflación. Los cambios antes mencionados podrían generar de manera inmediata cambios en la valorización de cada activo, la cual podrá ser positiva o negativa dependiendo del comportamiento del mercado.

4. Riesgo de regulación o legislación.

Las normas aplicables a las Sociedades de Inversión Inmobiliaria en la República de Panamá son susceptibles de ser modificadas o derogadas en el tiempo. Fideicomiso de Fomento Turístico no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio o ámbito legislativo, aplicable al sector inmobiliario o turístico que tengan una influencia negativa en la industria y en la rentabilidad de las Cuotas de Participación.

Los inversionistas interesados en adquirir Cuotas de Participación, deberán consultar a sus respectivos asesores tributarios respecto a los alcances de los impuestos antes indicados u otros que pudieran resultar aplicables a su inversión, y sobre los diferimientos fiscales, exoneraciones, inafectaciones y, en general, beneficios tributarios que pudieran aplicar. Asimismo, se recomienda a los inversionistas interesados en adquirir Cuotas de Participación que estén permanentemente informados sobre los cambios y/o precisiones y/o aclaraciones en la normativa tributaria y/o respecto de las interpretaciones que pudieran adoptar las autoridades tributarias, teniendo presente que los actuales beneficios tributarios otorgados en el marco de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria e incentivos a las Empresas Turísticas son de relativa reciente vigencia.

Fideicomiso de Fomento Turístico ha diseñado una estrategia de inversión basada en la existencia de una legislación determinada tanto en lo que compete al tratamiento a las Cuotas de Participación en el mercado de capitales como a la existencia y vigencia de los incentivos y medidas de fomento otorgados a las Empresas Turísticas de conformidad con la Ley de Turismo.

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 Fideicomiso de Fomento Turístico 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.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria pretende conformar un portafolio dedicado a una actividad específica. Una disminución significativa de la demanda de servicios dentro de ese segmento podrá afectar adversamente el valor y rentabilidad de las Cuotas de Participación.

Tanto la economía panameña como las economías regionales y en general las dinámicas macroeconómicas globales aún tienen por delante el reto de afrontar los cambios que producirá a corto, mediano y largo plazo la crisis sanitaria mundial causada por la pandemia del COVID-19. Todas las decisiones que tomen tanto los inversionistas como los emisores tendrán que factorizar tales cambios.

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, Fideicomiso de Fomento Turístico 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.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar sus operaciones.

5. 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.

6. 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.

IV. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

A. Denominación Social:

Fideicomiso de Fomento Turístico es un Fideicomiso constituido al amparo de las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, según ha sido modificada por la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017 mediante Escritura Pública No. 6794 de 31 de agosto de 2020 de la Notaría Segunda de Circuito, por la sociedad Gestora de Fomento Turístico, S.A. (como fideicomitente) y Assets Trust & Corporate Services, Inc. (como fiduciaria). El Fideicomiso se encuentra inscrito a inscrita a Folio 30129024, Asiento 1 de la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde el 8 de septiembre de 2020.

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 No. 6-87 de 1° de abril de 1987.

El Fideicomiso fue establecido con el propósito exclusivo 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 No. 2-2014 de 6 de agosto de 2014 y otros Acuerdos reglamentarios en la materia y las disposiciones legales del Código Fiscal en particular el Parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal de la República de Panamá o cualquier otra norma que en el futuro la suceda.