

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 Serie 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 DE DURACIÓN DE LAS INVERSIONES: El objetivo de inversión principal del Fondo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, principalmente a través de la posibilidad de participar en rentas que generen los inmuebles adquiridos y en variaciones positivas en su valor de mercado, así como mediante la oportunidad de percibir ganancias de capital resultante de la venta de las propiedades inmobiliarias, inversiones permitidas y/o inversiones incidentales que conformen el portafolio de inversiones del Fondo. El Fondo está dirigido a inversionistas de largo plazo.

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 (Ver Sección III.(4) del Prospecto Informativo), 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 Serie que represente interés en un Sub-fondo que invierta únicamente en un solo proyecto inmobiliario.

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 Serie, una variación negativa importante o el resultado desfavorable de alguna o algunas de las inversiones inmobiliarias de dicha Serie del Fondo, tendrá un impacto negativo importante en el valor de las Cuotas de Participación Fiduciarias de esa Serie. En la política general de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de concentración o criterios de diversificación. Sin embargo, por medio del Suplemento al Prospecto Informativo de una determinada Serie, se podrán o no aplicar algunos criterios o límites en las inversiones en esa Serie, en aspectos como cantidad mínima de inmuebles en esa determinada Serie, segmentos en los cuales se invierta, etc.

RIESGO DE VENCIMIENTO Y RECOMPRA: Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las Cuotas de Participación Fiduciarias del Fondo. No obstante lo anterior, existirán políticas de recompra extraordinarias a las Cuotas de Participación Fiduciarias de algunas Series del Fondo las cuales quedarán estipuladas y detalladas en el Suplemento al Prospecto respectivo a esas Series del Fondo, pero siempre en cumplimiento de lo establecido para la recompra de Cuotas de Participación Fiduciarias de sociedades de inversión cerradas en el Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, el Acuerdo No. 5-2004 y demás disposiciones aplicables y sus modificaciones futuras, de haberlas.

RIESGO DE LIQUIDEZ DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIAS: Al tratarse de un fondo cerrado, las órdenes de venta por parte de actuales tenedores de Cuotas de Participación Fiduciarias 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 organizado de valores de Panamá, sin embargo, existe la posibilidad de que las Cuotas de Participación Fiduciarias no puedan ser vendidas por falta de inversionistas interesados en comprarlas. En este último caso, el Fondo no asume compromiso alguno frente a los tenedores de las Cuotas de Participación Fiduciarias de darles liquidez o crearles un mercado secundario, respecto a las Cuotas de Participación Fiduciarias del Fondo.

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 FACTORES A DEFINIR EN EL SUPLEMENTO INFORMATIVO: Los términos y condiciones finales de inversión aplicables a cada una de las Series que se podrán definir por medio del Suplemento al Prospecto serán:

De la Oferta:

Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, cantidad de Cuotas de Participación Fiduciarias, objetivos de inversión, comisiones, políticas de inversión, política de distribución de dividendos, política de endeudamiento, política de recompra, penalidad por salida anticipada, precio inicial de oferta, inversión inicial mínima, entre otros, aplicables a esta determinada Serie.

De las Inversiones:

Por medio del Suplemento al Prospecto de una determinada Serie, se podrán o no aplicar algunos criterios o límites a las políticas generales de inversión del Fondo, principalmente en los siguientes aspectos, entre otros: distribución geográfica, estrategia sectorial, tipos de inmuebles, políticas y límites de endeudamiento, coeficiente de liquidez, periodicidad de las suscripciones.

Honorarios y Comisiones:

Por medio del Suplemento al Prospecto de una determinada Serie, se indicará el detalle de las comisiones aplicables a esta determinada Serie a cobrar, las cuales deberán estar dentro de los rangos de comisiones detalladas en el Capítulo IV, numeral 18.

Cada Suplemento al Prospecto Informativo de cada Serie será notificado a la SMV y la BLV mediante por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie.

RIESGOS POR CAMBIOS EN EL TRATAMIENTO FISCAL

El Fondo no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento de régimen especial de tributación sobre la renta establecido en el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal que la aplica al Fondo en calidad de sociedad de inversión inmobiliaria registrada en la SMV como a los tenedores de sus Cuotas de Participación Fiduciarias que se encuentren listadas y que coticen a través de la BLV, ya que la eliminación o modificación de dicho régimen especial de tributación corresponde a las autoridades gubernamentales.

RIESGO POR AUSENCIA DE CONTROL Y CONCENTRACIÓN DE DECISIONES

Las Cuotas de Participación Fiduciarias de cada Serie no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Asamblea General de Tenedores, salvo por derecho a voz y/o a voto en los asuntos indicados en la Sección III.5 de este Prospecto Informativo y por aquellos derechos a voz y/o a voto que se les otorguen mediante resolución del Fiduciario en base a instrucciones emitidas por el Consejo de Administración.

En virtud de lo anterior, los titulares de Cuotas de Participación Fiduciarias no tienen injerencia alguna en la administración del Fondo, ni en la toma de decisiones relacionadas con las inversiones realizadas por ésta.

Los tenedores de las Cuotas de Participación Fiduciarias del Fondo delegan toda autoridad relativa al análisis, asesoría, recomendación, compra, venta y administración de las inversiones, en el Consejo de Administración del Fondo.

Los tenedores de Cuotas de Participación Fiduciarias tampoco tendrán control alguno sobre la evaluación, selección, disposición de las inversiones, términos de alquiler o del plazo de tenencia de las mismas. En consecuencia, los retornos sobre inversión y los resultados de la gestión de administración del portafolio de inversiones del Fondo, dependerán única y exclusivamente de las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración del Fondo.

RIESGO POR MODIFICACIONES A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

El Fondo se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto Informativo y demás documentos de la emisión que respaldan la oferta pública de las Cuotas de Participación Fiduciarias, con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Tales enmiendas se notificarán a la SMV y a la BLV, mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, tanto el Prospecto Informativo como el Contrato de Fideicomiso, podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mayoría de las Cuotas Gerenciales.

Toda modificación al Prospecto Informativo o al Contrato de Fideicomiso del Fondo deberá ser presentada ante la SMV para su autorización y sólo surtirá efecto a partir de su registro ante dicha entidad, de conformidad con lo establecido en los Acuerdos.

RIESGO POR DISCRECIONALIDAD RESPECTO AL METODO DE VALORACIÓN DE ACTIVOS DEL FONDO

Conforme a lo expuesto en la Sección IV (12) del presente Prospecto Informativo, el Consejo de Administración realizará la valoración de las inversiones que componen su portafolio de inversiones, sobre la base de criterios razonables y normalmente aceptados por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Conforme a lo establecido en la legislación panameña sobre sociedades de inversión inmobiliaria, las mismas deberán valorar sus activos y pasivos con el fin de calcular el Valor Neto de los Activos por Cuota (VNA). Las inversiones permitidas deberán valorarse de acuerdo a avalúos elaborados por compañías de avalúos debidamente autorizadas para tales efectos. Las inversiones incidentales deberán valorarse de conformidad a lo establecido en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004, emitido por la SMV. No obstante, el Consejo de Administración podrá, a su discreción, valorar cualquier activo del Fondo usando cualquier otro método de valuación si a su juicio dicho método refleja en una mejor forma el verdadero y justo precio de mercado del activo respectivo.

RIESGO DE INCUMPLIMIENTO TEMPORAL DE LAS POLÍTICAS DE INVERSIÓN

Si bien el Fondo debe adecuarse a las normas de diversificación emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y las políticas de inversión de este Prospecto, los criterios de

diversificación implementados por el Fondo podrán ser incumplidos, de conformidad con el artículo 12 del Acuerdo 2-2014, en los siguientes escenarios:

- a. Primer año: Durante el Primer año de operaciones contado a partir de la fecha de notificación de la Resolución expedida por la SMV autorizando el registro de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria.
- b. Consecuencia de un traspaso: Al vender, ceder o enajenar una Inversión Permitida, y que por medio de dicho traspaso incumpliere el mínimo de Inversiones Permitidas.
- c. Consecuencia de cambio de Valor de Mercado de Inversiones Permitidas o Incidentales: Se refiere a aquellos escenarios en los cuales por una disminución en el valor de mercado de las inversiones Permitidas o por un aumento en el valor de mercado de las Inversiones Incidentales se incumpliere el mínimo de las Inversiones Permitidas.

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 Series del Fondo depende del éxito de los proyectos que seleccionará el Consejo de Administración para cada Serie. 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 Cuotas de Participación Fiduciarias de esa Serie del Fondo.

RIESGO DE POCO HISTORIAL OPERATIVO DEL EMISOR: El Fondo fue inscrito en el Registro Público el 16 de noviembre de 2021 con el fin 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 preoperativos que se presentan como anexo de este Prospecto Informativo.

RIESGO POR AUSENCIA DE CALIFICACIÓN DE RIESGO DEL EMISOR: El Fondo no cuenta con una calificación de riesgo propiamente. El Fondo se reserva el derecho de solicitar y obtener una calificación de riesgo, la cual, de ser obtenida, sería comunicada al público inversionista como un hecho de importancia.

RIESGO DE SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CÁLCULO DEL VALOR NETO DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN FIDUCIARIAS: El Fondo podrá suspender de manera temporal el cálculo del valor neto de las Cuotas de Participación Fiduciarias podrá darse en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Durante periodos en que esté 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 VNA de las Cuotas de Participación Fiduciarias.
- c. En los casos en los que el derecho de redención de la inversión quede suspendido.

RIESGO DE AUSENCIA DE GARANTÍA: Las Cuotas de Participación Fiduciarias de la sociedad de inversión no cuentan con garantía alguna

RIESGO DE APALANCAMIENTO: De conformidad a lo dispuesto en el artículo 17 del Acuerdo 2 de 2014, el Fondo no está sujeto a las limitaciones en cuanto a endeudamiento y garantía indicada en el artículo 35 del Acuerdo 5 de 2004. En este orden de ideas no existen limitaciones legales en cuanto al porcentaje de préstamos u otros tipos de obligaciones o deudas frente a terceros que el Fondo pueda contraer a través de sus Subsidiarias.

Las Subsidiarias del Fondo podrán contraer préstamos u otros tipos de deuda u obligaciones. Los valores y activos inmobiliarios integrados a nivel de subsidiarias del Fondo podrán pignorarse u otorgarse como garantía de créditos que asuma cada subsidiaria. Cada subsidiaria responderá por el pago de las deudas que asuma, incluyendo los bienes que haya dado en garantía para respaldar la obligación. Como resultado de la posibilidad de contraer préstamos u otros tipos de financiamiento, existe la probabilidad de obtener pérdidas derivadas del no cumplimiento de las obligaciones de dichos préstamos o financiamientos, que lleven a la ejecución o pérdida de los activos dados en garantía u objeto de dicha financiación.

El Consejo de Administración, con base en una política de endeudamiento saludable que buscará siempre las mejores opciones para beneficio de la subsidiaria, podrá tomar la decisión de obtener: (i) financiamiento para la adquisición, construcción de bien inmuebles o adquisición de títulos representativos de inmuebles a través de créditos o deudas, sean éstas respaldadas o no, con los activos inmobiliarios de cada subsidiaria; y/o, (ii) todos aquellos otros mecanismos de endeudamiento que considere prudente y oportuno para beneficio de la Subsidiaria.

El límite de endeudamiento o apalancamiento para cada Subsidiaria será evaluado en cada caso por el Consejo de Administración y será el adecuado para el buen funcionamiento de la subsidiaria. El Consejo de Administración del Fondo hará esfuerzos para mantener los márgenes de endeudamiento dentro de los límites estándares del mercado, que oscilan entre un 20% y un 90% por Subsidiaria.

El inversionista deberá tomar en cuenta que, si la Subsidiaria asume obligaciones financieras de mediano o largo plazo, las mismas conllevarán los riesgos inherentes a un crédito y al mercado inmobiliario donde se desarrolle.

RIESGO DE PARTES RELACIONADAS: El Fondo podrá entrar en negocios o contratos con uno o más miembros del Consejo de Administración conforme se indica en la Sección III.7.b del presente Prospecto Informativo. El Fondo podrá invertir en bienes y/o valores de empresas relacionadas.

Tanto el Agente de Pago, Registro y Transferencia, el Agente de Colocación, Puesto de Bolsa y Custodio son partes relacionadas.

Adicionalmente, el ejecutivo principal y oficial de cumplimiento son socios directores del Agente Estructurador.

3. DEL ENTORNO

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 Cuotas de Participación Fiduciarias del Fondo.

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 Cuotas de Participación Fiduciarias del Fondo.

RIESGO POR EFECTOS OCASIONADOS POR LA NATURALEZA

Existe el riesgo de que desastres naturales, dependiendo de la magnitud, puedan tener un impacto adverso considerable en los activos inmobiliarios del Fondo. Adicionalmente, la ocurrencia de un desastre natural, que cause daños que excedan las coberturas de la póliza de seguro del Fondo, causaría un efecto adverso significativo al negocio, la condición financiera y los resultados operativos. Por otra parte, un desastre natural severo, aunque no le ocurra directamente a los activos inmobiliarios del Fondo podría indirectamente afectarle, al impactar la economía panameña, lo cual causaría un declive en el sector inmobiliario.

RIESGO POR AUSENCIA DE IMPLEMENTACIÓN DE POLITICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Fondo no ha adoptado las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo de conformidad con las guías y principios contenidos en el Acuerdo 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomienda guías y principios de buen gobierno corporativo para sociedades registradas ante la SMV.

4. DE LA INDUSTRIA

RIESGO DE DISPONIBILIDAD DE INVERSIONES: En el caso de que no se obtuviesen suficientes alternativas de inversión inmobiliarias aceptables para el Consejo de Administración para una determinada Serie de Cuotas de Participación Fiduciarias, la rentabilidad de las Cuotas de Participación Fiduciarias de esa Serie 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 DE LIQUIDEZ DEL SECTOR INMOBILIARIO: La inversión en bienes inmuebles resulta ser una inversión de menor liquidez comparada 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 activos inmobiliarios 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. En las políticas de inversión del Fondo no será obligatorio aplicar límites de concentración o criterios de diversificación en aspectos como la cantidad mínima de inmuebles en una determinada Serie, segmentos en los cuales se invierta, distribución geográfica, entre otros.

RIESGO POR RETRASOS EN LA CONSTRUCCIÓN: Si los proyectos que forman parte de alguna Serie 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 Serie 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 el Consejo de Administración del Fondo.

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

