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 Fondo está dirigido a inversionistas de largo plazo ya que el objetivo de inversión principal del Fondo es ofrecerle a sus inversionistas un rendimiento total atractivo producto principalmente de los flujos generados por el portafolio de inversiones que administra y la obtención de ganancias de capital a largo plazo para sus inversionistas producto de la venta de las propiedades inmobiliarias, Inversiones Permitidas y/o Inversiones Incidentales que conformen el portafolio de inversiones del Fondo.

RIESGO DE MODIFICACIÓN DEL PACTO SOCIAL Y DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL PROSPECTO INFORMATIVO: Sujeto a lo dispuesto en la Sección III.5.B de este Prospecto Informativo, sólo los Tenedores Registrados de las Acciones Gerenciales tienen derecho a modificar el pacto social y a realizar cambios a los términos y condiciones del Prospecto Informativo sin requerir el voto de los tenedores de las Acciones Participativas para tal propósito.

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, 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 Acciones Participativas 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

RIESGOS LEGALES: El Fondo es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá y, por ende, puede estar sujeta a procesos o demandas judiciales en función de las consecuencias de sus actos y obligaciones. El Fondo cuyo objeto social está 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 y podría ser objeto de demandas o medidas cautelares por terceras personas y, tendría que enfrentar las consecuencias jurídicas de tales actos.

RIESGO DE VENCIMIENTO Y RECOMPRA: Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las acciones del Fondo. No obstante lo anterior, podrán existir políticas de recompra extraordinarias a las Acciones Participativas 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 acciones 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 ACCIONES: Al tratarse de un fondo cerrado, las órdenes de venta por parte de actuales tenedores de Acciones Participativas 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 Acciones Participativas 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 Acciones Participativas de darles liquidez o crearles un mercado secundario, respecto a las Acciones Participativas 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 la oferta, fecha de emisión, monto de emisión, número de acciones objeto de oferta pública, precio inicial de oferta, Inversión inicial mínima y política de recompra, aplicables a esta determinada Serie, y los derechos de tenedores de una Serie de representar al Fondo en juntas de accionistas de la subsidiaria titular de las inversiones en las que dicha Serie tiene un interés (y ejercer el derecho de voto en dichas juntas de accionistas).
>
> 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.

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 parágrafo 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 Acciones Participativas que se encuentren listadas y que coticen a través de Latinex, ya que la eliminación o modificación de dicho régimen especial de tributación corresponde a las autoridades gubernamentales.

RIESGO POR APALANCAMIENTO

Las Subsidiarias del Fondo podrán contraer préstamos u otros tipos de deuda u obligaciones.

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. De conformidad con el Artículo 17 del Acuerdo 2-2014 el Fondo no está sujeto a mantener límites de endeudamiento.

RIESGOS DE PARTES RELACIONADAS

Tanto el Agente de Pago, Registro y Transferencia, el Puesto de Bolsa y el Custodio son partes relacionadas. Adicionalmente, tanto el Ejecutivo Principal, como el Oficial de Cumplimiento son partes relacionadas del Agente Estructurador y y colaboradores del Agente Estructurador, así como de los auditores internos. Tambien, conforme a lo dispuesto en el literal b. del artículo 6 del Acuerdo 10-2015 del 15 de diciembre de 2015, el Oficial de Cumplimiento del Fondo funge como tal en IFG INVESTMENT OPPORTUNITIES FUND, INC., una sociedad de inversión que se encuentra bajo un control común con el Fondo. Igualmente, el Fondo y IFG INVESTMENT OPPORTUNITIES FUND, INC. comparten Directores y Dignatarios.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir en bienes y/o valores de empresas relacionadas.

RIESGO POR AUSENCIA DE CONTROL Y CONCENTRACIÓN DE DECISIONES

Las Acciones Participativas de cada Serie no tendrán derecho a voz ni voto en reuniones de la Junta de Accionistas, salvo por: (a) el derecho de autorizar la venta o gravamen de las acciones de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos del Sub-Fondo en el que las Acciones Participativas de la Serie respectiva tengan un interés, (b) el derecho y la facultad de ejercer los derechos políticos conferidos por las acciones de la(s) Subsidiaria(s) que forman parte de los activos del Sub-Fondo en el que las Acciones Participativas de la Serie respectiva tengan un interés, incluyendo, pero sin limitarse, a (i) el derecho a designar el representante de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) Subsidiaria(s), (ii) el derecho de representar a la Sociedad de Inversión Inmobiliaria en las juntas o asambleas de accionistas de dicha(s) Subsidiaria(s), y (iii) el derecho de ejercer el derecho de voto en dichas juntas o asambleas; y (c) los demás derechos a voz y/o a voto en los asuntos indicados en el pacto social y descritos en la Sección III.5(b) del presente Prospecto Informativo..

Salvo por los derechos de tenedores de Acciones Participativas de una Serie de representar al Fondo en juntas de accionistas de la subsidiaria titular de las inversiones en las que dicha Serie tiene un interés (y ejercer el derecho de voto en dichas juntas de accionistas), los titulares de Acciones Participativas 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 Acciones Participativas 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 los esfuerzos realizados por el el Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones y de las decisiones adoptadas por la Junta Directiva 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 Acciones Participativas, 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 Latinex, mediante el procedimiento vigente para la remisión de Hechos Relevantes 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 pacto social del Fondo, podrán ser modificados en cualquier momento, mediante el voto favorable de la mayoría de las Acciones Gerenciales, quedando entendido que no se requerirá consentimiento previo o posterior de los tenedores de las Acciones Participativas, salvo conforme a lo establecido la Sección III.5(b) del presente Prospecto Informativo.

Toda modificación al Prospecto Informativo o al pacto social 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 DISCRESIONALIDAD RESPECTO AL METODO DE VALORACIÓN DE ACTIVOS DEL FONDO

Conforme a lo expuesto en la Seccion IV (12) del presente Prospecto Informativo, la Junta Directiva del Fondo (a través del Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones) 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 Acción (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, la Junta Directiva del Fondo (a través del Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones) 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 No. 2 de 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.

RIESGO DE CRÉDITO

Cualquier cambio o desmejora en la posición financiera de los bienes inmuebles, valores o empresas que formen parte de la cartera de inversión de un Sub-Fondo, podrá crear un menoscabo en el VNA de las Acciones Participativas de la Serie correspondiente.

2. DEL EMISOR

RIESGO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS: El Fondo, en su condición de propietario (directo o indirecto) 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 la Junta Directiva del Fondo (a través del Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones) 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 Acciones Participativas de esa Serie del Fondo.

RIESGO DE POCO HISTORIAL OPERATIVO DEL EMISOR: El Fondo fue constituido el 29 de septiembre de 2022 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.

RIESGO DE SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CÁLCULO DEL VALOR NETO DE LAS ACCIONES: El Fondo podrá suspender de manera temporal el cálculo del valor neto de las Acciones Participativas 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 Acciones Participativas.
c. En los casos en los que el derecho de redención de la inversión quede suspendido.

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 Acciones Participativas del Fondo.

RIESGO DE TASA DE INTERÉS: 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 Acciones Participativas 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 les ocurra directamente a los activos inmobilarios 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 guias 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 por la Junta Directiva del Fondo (a través del Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones) para una determinada Serie de Acciones Participativas, la rentabilidad de las Acciones Participativas 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 en económicos, que pueden afectar drásticamente la relación oferta/demanda del sector y, en su mayoría, estos riesgos van más allá del control de la Junta Directiva del Fondo.

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