

## II. FACTORES DE RIESGO

### A. De la Oferta:

#### 1. Riesgo de inversión en el sector inmobiliario.

PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST 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 PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST 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 PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST son 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. 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.

#### 5. Riesgo de apalancamiento.

Dado la viabilidad de incurrir en deudas, PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST podrá incrementar el rendimiento de la cartera de inversión. Sin embargo, este endeudamiento podrá afectar adversamente el Valor Neto de los Activos para cualquiera de las Series que forman parte del Fideicomiso.

#### **6. Riesgo de liquidez de las cuotas de participación.**

PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST es una Sociedad de Inversión cerrada, que no está obligado a recomprar 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.

#### **7. Riesgo de Demora o Incumplimiento Contractual en la Adquisición de los Bienes Inmuebles.**

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria tomará 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.

#### **8. 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 (ver la Sección XXV sobre Modificaciones y Cambios al Prospecto Informativo).

#### **9. 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.

#### **10. 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.

**11. Ausencia de calificación de riesgo.**

Esta emisión 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.

**12. Riesgo de tratamiento fiscal.**

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a la ganancia de capital de las cuotas provenientes de la enajenación de las cuotas de participación, ni al tratamiento fiscal aplicable a las Sociedades de Inversión Inmobiliaria debidamente registradas, ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las autoridades nacionales.

**13. Riesgo de Transacciones con Partes Relacionadas.**

PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST podrá realizar operaciones con sus partes relacionadas, incluyendo operaciones en las que uno o varios de los miembros de su Consejo de Administración tengan interés.

**14. Riesgo de Mercado.**

PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST ejecutará inversiones en el mercado inmobiliario, de acuerdo a los parámetros legalmente permitidos, por lo cual estará concentrado en activos ilíquidos y los inversionistas que requirieran vender sus participaciones, podrían no encontrar un mercado disponibles para realizar la venta de los mismos.

**15. Riesgo de Derecho de Recompra.**

El contrato de Fideicomiso por el cual se constituyó PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST expresamente prevé la posibilidad de que el Consejo de Administración resuelva unilateralmente la recompra de una o varias Series de cuotas de Participación emitidas y prevé los mecanismos notificaciones y demás formalidades que deben observarse para ello. En consecuencia, el tenedor de CPFs cuya recompra obligatoria sea resuelta, puede verse sujeto a pérdidas de rentabilidad.

**B. Del Emisor:**

**1. Ausencia de historial.**

El Fideicomiso PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST fue creado como un vehículo legal de propósito especial cuyo único objetivo es dedicarse a operar como una Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El Fideicomiso es de reciente constitución, específicamente el 27 de mayo de 2021 entre LP Development Corp. (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 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 25 de mayo de 2021, 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 conflicto será completamente revelado a los miembros del Consejo que no tengan interés en el negocio o contrato. La operación deberá ser en condiciones y términos habituales de mercado.

## **3. Riesgo del Fiduciario**

La sociedad que actúa como fiduciaria del patrimonio de PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST es 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.**

PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST 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 tanto para usos comerciales como residenciales, localizados en 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.

### **3. Riesgo por volatilidad.**

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.

#### **4. Riesgo de regulación o legislación.**

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio o ámbito legislativo, aplicable al sector inmobiliario que tengan una influencia negativa en la industria.

### **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 PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST 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.

#### **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, PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST 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.**

PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar sus operaciones.

#### **5. Riesgo de regulación.**

PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio aplicable a al sector inmobiliario.

#### **6. Riesgo de política o régimen fiscal.**

PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST no puede garantizar que no habrá variaciones en el régimen fiscal o sistema tributario de Panamá. Por consiguiente, los incentivos fiscales adscritos a la

compra y venta de valores registrados en la SMV y negociados en un mercado organizado como lo es la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. podrían ser enmendados.

#### **7. 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.

#### **8. 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.

### **III. INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA**

#### **A. Denominación Social:**

LP Development Corp., sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio 155588917 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el 15 de diciembre de 2014, actuó como fideicomitente y constituyó el Fideicomiso PANAMA GROWTH PROPERTIES TRUST 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, por la cual se regula el negocio de Fideicomiso en la República de Panamá, con Assets Trust & Corporate Services, Inc, que actuó como Fiduciaria en dicho contrato.

Assets Trust & Corporate Services, Inc, cuenta con licencia fiduciaria expedida por la Comisión Bancaria Nacional (hoy Superintendencia de Bancos de la República de Panamá), mediante Resolución No. 6-87 de 1º de abril de 1987. Con ocasión de la entrada en vigencia de la Ley No. 21 de 2017, Assets Trust & Corporate Services, Inc. se sujetó al proceso de acreditación establecido en el artículo 131 de la referida Ley, según fuera reglamentado mediante el Acuerdo Fiduciario No. 1-2017 de 11 de julio de 2017 y obtuvo el Certificado de Acreditación relativo al cumplimiento de las condiciones para continuar ejerciendo el negocio fiduciario, mediante Resolución SBP-FID-A-0033-2018 de 8 de enero de 2018.

El Fideicomiso fue establecido con el propósito 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.

De conformidad con el numeral 58 del artículo 49 de la Ley de Mercado de Valores, una Sociedad de Inversión se define como toda persona jurídica, fideicomiso o arreglo contractual que, mediante la expedición y la venta de sus propias cuotas de participación, se dedica al negocio de obtener dinero del público inversionista a través de pagos únicos o periódicos, con el objeto de invertir y negociar, directamente o a través de administradores de inversión, en distintos tipos de activos.

En concordancia con lo anterior, el artículo 122 del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993, define la Sociedad de Inversión Inmobiliaria como toda persona jurídica, fideicomiso o arreglo contractual constituido bajo las leyes de la República de Panamá que mediante la expedición y venta de sus