

## 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 Sub-Fondo cuyo interés se reflejará en el rendimiento de cada clase de Acciones Participativas, respectivamente, 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 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 clase cuyo rendimiento estará representada en un Sub-Fondo que únicamente tenga como propósito la inversión en un solo proyecto inmobiliario.

**RIESGO DE COMITÉ DE INVERSIONES:** al momento de la impresión de este Prospecto Informativo el Emisor no ha constituido un Comité de Inversiones; sin embargo, el mismo será constituido dentro de los treinta días (30) calendario siguientes a la fecha de notificación de la Resolución que autoriza el registro del Fondo en la Superintendencia de Mercado de Valores.

**RIESGO DE VENCIMIENTO Y REDENCIÓN:** Por tratarse de un Fondo de naturaleza cerrada, no se ofrecerá el derecho a redimir las acciones del Fondo.

**RIESGO DE LIQUIDEZ DE LAS ACCIONES:** Al tratarse de un fondo cerrado, la liquidez se debe obtener a través del mercado secundario, al vender las Acciones Participativas. El Fondo no tiene el compromiso de darle o crear la liquidez a las acciones del Fondo en un mercado secundario, por tal motivo al suscribir las acciones, los Inversionistas del Fondo son conscientes de esta situación y están dispuestos a correr este riesgo.

**RIESGO DE DURACIÓN DE LAS INVERSIONES:** El horizonte de inversión del Fondo no será inferior a cinco (5) años. El Fondo está dirigido a inversionistas de largo plazo.

**RIESGO DE MODIFICACIÓN DEL PACTO SOCIAL Y DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL PROSPECTO INFORMATIVO:** Sólo los tenedores registrados de las acciones comunes de la Clase Gerencial tienen derecho a modificar el Pacto Social y a realizar cambios a los términos y condiciones del Prospecto Informativo.



**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 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 un determinado Sub-Fondo con relación a una clase de Acciones Participativas, una variación negativa importante o el resultado desfavorable de alguna o algunas de las inversiones de dicho Sub-Fondo del Fondo, tendrá un impacto negativo importante en el valor de las Acciones Participativas de la clase respectiva.

**RIESGOS LEGALES:** El Fondo es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, por ende, puede o no 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, e inevitablemente estará expuesta a ser sujeto de contra demandas por terceras personas y tendría que enfrentar las consecuencias jurídicas de tales acciones.

**RIESGO FACTORES A DEFINIR EN EL SUPLEMENTO INFORMATIVO:** Los términos y condiciones finales de inversión aplicables a cada una de las clases de Acciones Participativas, tales como:

- Monto de la emisión de cada clase
- La estrategia sectorial de cada clase
- Distribución geográfica de inversiones de cada clase
- Límites de concentración de cada clase
- Criterios de diversificación de cada clase
- Políticas de endeudamiento de cada Sub-Fondo
- Políticas de redención o recompra de cada clase, incluyendo políticas que den opción al Fondo a recompra las Acciones Participativas de dicha clase que será de cumplimiento forzoso para los tenedores de dicha clase.
- Requisitos de coeficiente de liquidez que debe ajustarse a lo estipulado en el artículo 43 del acuerdo 5-2004 del 23 de julio de 2004 de la SMV.
- Tipo de inmuebles
- Programa y calendario de inversiones de los recursos captados
- Políticas de conservación y aseguramiento de los bienes inmuebles

Al igual que la fecha de oferta, fecha de emisión, existencia de partes relacionadas, comisiones, comisión por salida anticipada, factores de riesgo propios de cada clase, serán notificados a la SMV y la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo, por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de cada clase.



**RIESGO POR RECOMPRA OBLIGATORIA:** Es posible que el Fondo incluya dentro del Suplemento de algunas de las clases de Acciones Participativas, términos de redención o recompra para dichas clases que requieran una redención a opción del Fondo de las Acciones Participativas emitidas y en circulación de dichas clases en un determinado momento. En tal caso, los tenedores de dichas clases de Acciones Participativas, tendrán la obligación de despojarse de sus Acciones Participativas de conformidad con los términos indicados en el Suplemento al Prospecto Informativo y en la fecha ahí indicada, para lo cual el Fondo calculará el valor a pagar a los tenedores de conformidad con lo que establezca el Suplemento al Prospecto Informativo que será notificado a la SMV y la BVP por lo menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de cada clase.

#### **RIESGO POR DISCRECIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA DE DECLARAR DIVIDENDOS**

No será necesario ni requerido el consentimiento o aprobación de los Tenedores Registrados ni ninguna clase para distribuir dividendos, corresponderá a la Junta Directiva del Fondo tomar tal decisión, a su absoluta discreción.

## **2. DEL EMISOR**

**RIESGO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS:** El Fondo en su condición de propietario de proyectos inmobiliarios a través de los distintos Sub-Fondos y Subsidiarias, 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 múltiples clases del Fondo dependen del éxito de los proyectos que seleccionará el Comité de Inversión para cada clase, el cual, al mismo tiempo, será avalado por la Junta Directiva. 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 clase del Fondo.

**RIESGO POR AUSENCIA DE CALIFICACIÓN DE RIESGO DEL EMISOR:** El Fondo no contará con una calificación de riesgo.

**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 en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Durante periodos en que este 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 periodos 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. Cuando estén llevando a cabo modificaciones o adendas a los términos y condiciones del Fondo, que puedan suponer cambios en los intereses, cargos o comisiones del Fondo.
- d. Durante cualquiera otra situación o período que establezca la SMV.

**RIESGO DE POCO HISTORIAL OPERATIVO DEL EMISOR:** El Fondo fue constituido el 2 de Marzo de 2020 para el propósito 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 del balance que se presentan como anexo de este Prospecto Informativo.

**RIESGO DE PARTES RELACIONADAS:** Los servicios de Agente de Pago Registro y Transferencia, Puesto de Bolsa y Custodio han sido contratados con MMG Bank Corporation, entidad que cuenta con Licencia de Casa de Valores expedida mediante Resolución CNV No 292-05 de diciembre de 2005 y con Puesto de Bolsa debidamente registrado en la BVP. El hecho que los servicios antes descritos serán prestados por entidades que forman parte de un mismo grupo económico se podría catalogar como un riesgo de partes relacionadas.

### 3. DEL ENTORNO

**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 Acciones Participativas del Fondo.

**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 de las clases del Fondo.

**RIESGO DE MODIFICACIÓN DE LEYES APLICABLES Y TRATAMIENTO FISCAL:** El Fondo no tiene control sobre la validez jurídica en el tiempo sobre la cual ha sido creada, por tal motivo no puede garantizar a sus inversionistas que no habrá cambios en la legislación existente y el tratamiento fiscal aplicables al Fondo; con lo cual, cualquier cambio en la legislación aplicable podría impactar negativamente la estructura y la rentabilidad esperada de las Acciones Participativas.

### 4. DE LA INDUSTRIA

**RIESGO DE LIQUIDEZ DEL SECTOR INMOBILIARIO:** La inversión en bienes inmuebles resulta ser una inversión de menor liquidez comparado 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 bienes inmuebles 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.

**RIESGO DE DISPONIBILIDAD DE INVERSIONES:** En el caso de que no se obtuviesen suficientes alternativas de inversión inmobiliarias aceptables por el Comité de Inversión para una determinada clase, la rentabilidad de las Acciones Participativas de esa clase 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 POR RETRASOS EN LA CONSTRUCCIÓN:** Si los proyectos que forman parte de algún Sub-Fondo del Fondo a través de una Subsidiaria 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 la clase del Fondo cuya rentabilidad está atada al respectivo Sub-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 la Junta Directiva del Fondo.

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

Estos eventos incluyen, pero no se limitan a:

- Cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, regionales e internacionales
- Cambios en la legislación aplicable y en las políticas gubernamentales, incluyendo sin limitarse a ellas, leyes impositivas, permisos de construcción, ambientales y de zonificación.
- Aumento en la oferta del sector inmobiliario del país.
- Disminución en la demanda de bienes inmuebles del país.
- Incremento de las tasas de interés de financiamiento.
- Desastres naturales. Incluyendo terremotos, inundaciones y huracanes, entre otros.

