Prival Investment Funds

Prival Real Estate Fund, S.A.

Memoria Anual 2022

Objetivo de Inversión:

La Sociedad de Inversión busca proveer al inversionista una renta sostenible generada por los alquileres de bienes inmuebles. Para alcanzar el objetivo el fondo busca invertir en un portafolio diversificado de activos en los sectores de inmobiliarios, concentrando sus esfuerzos en activos comerciales, industriales, bodegas de almacenamiento, estacionamientos y residencial.

Principales Tendencias:

Al 31.12.2022, el portafolio de inversiones de la Sociedad de Inversión quedó diversificada con las siguientes posiciones: (Ver abajo).

Rendimiento Histórico:

El año 2022 fue un año complejo, retador y a su vez positivo para la operación del Prival Real Estate Fund. A pesar de que formalmente se mantiene el Estado de Emergencia Nacional, hemos observado una normalización de un número importante de sectores económicos del país. El tráfico en los principales centros comerciales ha presentado cifras muy alentadoras y el consumo ha mostrado una recuperación importante; sin embargo, aún queda tramo por recorrer. Las secuelas de la pandemia siguen siendo tangibles en diversos sectores de la población acompañado de un entorno inflacionario, incremento en las tasas de interés y desempleo como algunos de los factores que limitan la velocidad de la recuperación. Si bien es evidente la mejora del 2022 con respecto al 2020 y 2021, la sobreoferta de espacios comerciales, el cierre de ciertos negocios y el alto costo financiero han frustrado la recuperación de los cánones de arrendamiento a nivel nacional. No obstante, gracias a la calidad de las propiedades que hemos logrado adquirir en el tiempo, hemos conformado un portafolio sólido, diversificado y resiliente, que ha demostrado su capacidad de mantenerse a flote ante circunstancias extremas. Somos de la opinión que la etapa más compleja producto de la pandemia ha sido superada; hemos logrado la estabilización de la operación del fondo y estamos trabajando en incrementar la generación de valor a todos nuestros accionistas.

El principal objetivo del Prival Real Estate Fund, S.A. consiste en distribuir a nuestros inversionistas al menos el 90% de la utilidad neta generada por el alquiler de las propiedades que pertenecen al fondo. Esto incluye efectuar la gestión de cobros de las rentas, realizar el pago a proveedores, cumplir con el mantenimiento de las propiedades para salvaguardar su valor en el tiempo, honrar las diferentes obligaciones financieras y luego de ello, distribuir el excedente obtenido a nuestros accionistas. El fondo generó ingresos durante el 2022 que le permitieron la distribución de dividendos a sus inversionistas a un nivel equivalente del 2.00% neto anualizado.

La agresiva estrategia de gestión de cobro implementada durante el año ha dado sus frutos, cerrando el año con el mayor nivel de rentas efectivamente pagadas desde antes de la pandemia, con un 97% cobrado. Adicionalmente, hemos logrado cobrar un monto importante de rentas de los años 2020 y 2021, producto de diversos acuerdos de pago exitosamente pactados y honrados. Similar a los años anteriores, el caso de arrendamiento más sensitivo durante el año fue el atraso en el pago del alquiler y mantenimiento por parte del Instituto para la Formación y Aprovechamiento de Recursos Humanos (IFARHU), la cual nos generó un impacto material en el flujo de caja del fondo. El inquilino, el cual representa el 20% de nuestros ingresos, presentó atrasos en el proceso de renovación del contrato de arrendamiento, recibiendo el pago efectivo del alquiler y mantenimiento correspondiente al año 2022 durante los meses de noviembre y diciembre, lo que nos forzó a recurrir a fuentes adicionales de financiamiento para cubrir la operación del edificio durante los primeros 10 meses del año.

Las rentas recibidas en el año nos permitieron realizar todos los mantenimientos correspondientes a nuestras propiedades, brindar atención inmediata a cualquier imprevisto en las mismas, honrar al día el 100% de nuestras obligaciones financieras y distribuir un dividendo trimestral a razón de 2.00% neto anualizado a todos nuestros inversionistas. A pesar de que la nueva normalidad implica que un número importante de los contratos de arrendamiento tuvieron que ser ajustados a la baja durante la pandemia, reduciendo el nivel de excedente generado por las propiedades, las recientes renovaciones se han cerrado a mejores niveles lo cual nos da confianza de que estamos encaminados a una mejora gradual de nuestro nivel de ingresos. Desde la Administración del fondo estimamos una recuperación lenta pero progresiva sobre los niveles de renta en nuestras diversas propiedades.

En lo que respecta al valor neto por acción del fondo (VNA), el mismo presentó una reducción al cierre de año producto de la actualización del valor en libros de todas las propiedades del fondo. La regulación de las sociedades de inversión inmobiliarias exige que todos los años el valor de las propiedades se actualice en base a un nuevo avalúo realizado por una compañía avaluadora independiente, los cuales son utilizados para el cálculo del valor neto por acción (VNA). Los avalúos realizados en el 2022 presentaron una reducción en el valor de las propiedades del 6.7% con respecto a los avalúos del 2021.

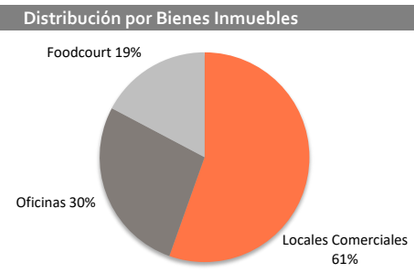
En términos generales seguimos observando un cambio favorable en el sentimiento del mercado, el cual inició a mediados del 2022. Nuestras propiedades han gozado este año de un incremento sostenido en el tráfico de usuarios, lo que debe traducirse en mayores ventas para nuestros inquilinos y con ello, el potencial de un nivel de renta más elevado. En Santa María Plaza, proactivamente realizamos diversas actividades de carácter semanal enfocadas a atraer tráfico para nuestros inquilinos, con resultados satisfactorios. Seguimos levantando interés por nuestros espacios disponibles, lo cual se ha traducido en un incremento en el nivel de ocupación. Además, estamos trabajando en diferentes alternativas para rentabilizar la inversión realizada en el local D-13 en el Centro Comercial Federal Mall en David, Chiriquí, el cual previamente se encontraba arrendado a Importadora Maduro, S.A. hasta su solicitud formal de iniciar un proceso concursal de reorganización. El local posee 8,858 metros cuadrados y cuenta con todas las mejoras realizadas por el antiguo inquilino.

El portafolio cerró el año con muy buen pie y vemos con optimismo este nuevo año. Es importante recalcar que todas las acciones de la Administración tienen el propósito de incrementar los niveles de ocupación de nuestras propiedades, normalizar los niveles de renta y manejar efectivamente nuestros pasivos para incrementar la distribución recurrente de dividendos para nuestros accionistas.

Agradecemos la confianza que a lo largo de los años ha depositado en nosotros, y aprovechamos para reiterar nuestro compromiso con la adecuada gestión de sus inversiones.

Categoría:	Descripción del Valor	Participación
Inmobiliario	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	33.9%
Inmobiliario	Unicorp Tower Plaza, S.A.	25.6%
Inmobiliario	Locales Westland Mall	19.3%
Inmobiliario	Local D-13 Federal Mall	13.7%
Inmobiliario	JIA Albrook, S.A.	7.4%

Distribución por Bienes Inmuebles



Datos Generales	
Razón Social y Nombre del	Prival Real Estate Fund S.A.
Fecha de Inicio de Operaciones	30 de junio de 2015.
Nombre del Administrador de Inversiones	Prival Securities, Inc.
Tipo de Fondo	Sociedad de Inversión Inmobiliaria - Cerrada.
Directiva	Juan Carlos Fábrega David Muñoz Ricardo Zarak Jaime Sosa Juan Raúl Moses
No. de Acciones	46,833
Sitio Internet	www.prival.com

Valor	Acciones	Dist. Porcentual
Total Acciones	46,833	100%

Reporte de Gastos:

Gasto de comisiones	B/.	633,164
Honorarios varios	B/.	157,788
Impuestos	B/.	635,305
Otros	B/.	1,418,238

31 de diciembre de 2022