



REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

REPUBLICA DE PANAMA

15.2.24



08:00

POSTALIA 43812

1

1 -----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA DE LA SOCIEDAD-----

2 -----PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.-----

3 En mi despacho notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y
4 Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los cuatro (04) días del
5 mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **FABIAN RUIZ**

6 **SANCHEZ**, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, portador de la
7 cédula ocho-cuatrocientos veintiuno-quinientos noventa y tres (8-421-593),

8 Comparecieron personalmente: **JUAN CARLOS FABREGA ROUX**, varón, panameño,
9 mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos

10 veintidós- novecientos ochenta y siete (8-222-987), actuando como Presidente
11 de la Junta Directiva, y **DAVID MUÑOZ**, varón, panameño, casado, mayor de

12 edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal
13 número ocho-doscientos ocho-dos mil ciento setenta y nueve (8-208-2179), en

14 calidad de Tesorero, y **MILAGROS ILEANA GUERRERO TORRES**, mujer, panameña,
15 mayor de edad, soltera, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad

16 personal ocho-setecientos veintinueve-dos mil ciento doce (8-729-2112), en
17 calidad de CONTRALOR todos de la entidad denominada **PRIVAL REAL ESTATE FUND,**

18 **S.A.**, sociedad debidamente inscrita bajo el número de folio real uno cinco
19 cinco seis cero uno uno uno tres (155601113), de la Sección Mercantil del

20 Registro Público, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a
21 las disposiciones contenidas en el Acuerdo cero cero ocho- dos mil (008-

22 2000) del veintidós (22) de mayo del año dos mil (2000), modificado por el
23 Acuerdo cero siete-dos mil dos (07-2002), emitido por la Comisión Nacional

24 de Valores de Panamá, hoy Superintendencia del Mercado de Valores, por este
25 medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, de lo siguiente: --

26 a. Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales
27 correspondientes a **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** -----

28 b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o
29 declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información

30 sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto

1 Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o
2 que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe
3 no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que
4 fueron hechas. -----

5 c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra
6 información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente
7 en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las
8 operaciones de **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**, para el período
9 correspondiente del uno (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta
10 y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

11 d. Que los firmantes: -----

12 d.1 Son responsables del establecimiento, mantenimiento y funcionamiento
13 eficaz de controles Internos, y han puesto en conocimiento de la Junta
14 Directiva, dicho sistema de control interno. -----

15 d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda
16 la información de importancia, sean hechas de su conocimiento,
17 particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido
18 preparados. -----

19 d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos dentro de los
20 noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

21 d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la
22 Efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones
23 Efectuadas a esa fecha. -----

24 e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **PRIVAL REAL**
25 **ESTATE FUND, S.A.**, lo siguiente: -----

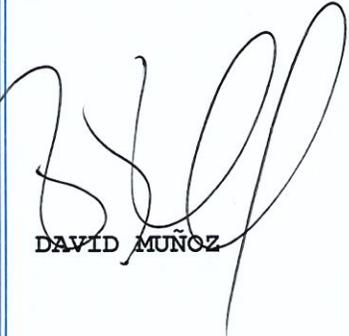
26 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del
27 diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar
28 negativamente la capacidad de **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**, para registrar,
29 procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores
30 cualquier debilidad existente en los controles internos. -----



1 e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración
 2 u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los
 3 controles internos de **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** -----
 4 f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la
 5 existencia o no de cambios significativos en los controles internos de
 6 **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan
 7 afectar en forma importante tales controles con posteridad a la fecha de su
 8 evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto
 9 a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. Así
 10 terminaron de exponer los Declarantes y leída como les fue esta declaración
 11 en presencia de los Testigos Instrumentales, **ALISSON BROWN VEGA**, mujer,
 12 soltera, con cédula de identidad personal número ocho-diez mil diez-dos mil
 13 cinco (8-1010-2005), y **ZORAIDA DE VERGARA**, mujer, casada, con cédula de
 14 identidad personal número ocho-ciento treinta y siete-trescientos uno (8-
 15 137-301), ambas panameñas, mayores de edad, vecinas de esta ciudad, a
 16 quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron
 17 conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia,
 18 ante mí, el Notario que doy fe-----

20 **LOS DECLARANTES:**

21 
 22
 23 **JUAN CARLOS FABREGA ROUX**

24 
 25
 26 **DAVID MUÑOZ**

27 
 28
 29 **MILAGROS ILEANA GUERRERO TORRES**

LOS TESTIGOS:

Alisson Brown Vega
ALISSON BROWN VEGA

Zoraida de Vergara
ZORAIDA DE VERGARA



Fabian Ruiz Sanchez
FABIAN RUIZ SANCHEZ

NOTARIO PUBLICO SEGUNDO DEL CIRCUITO DE PANAMA

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

**Informe y Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2023**

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general”

Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiarias

Índice para los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2023

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estados Financieros Consolidados:	
Estado Consolidado de Situación Financiera	6
Estado Consolidado de Ganancia o Pérdida y Otro Resultado Integral	7
Estado Consolidado de Cambios en Activos Netos Atribuibles a los Tenedores de Acciones	8
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros Consolidados	10 - 45



Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva de
Prival Real Estate Fund, S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias (el “Fondo”) al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Fondo comprenden:

- el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023;
- el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- el estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones por el año terminado en esa fecha;
- el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos del código de ética profesional para los contadores públicos autorizados que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.

Otros Asuntos

Los estados financieros consolidados del Fondo por el año terminado al 31 de diciembre de 2022, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros consolidados el 31 de marzo de 2023.



A la Junta Directiva de
Prival Real Estate Fund, S. A.
Página 2

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, fueron los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados tomados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

Asuntos Clave de Auditoría

Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Valor razonable de las propiedades de inversión

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto clave de auditoría ya que requiere de la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia del Fondo en un área relevante de los estados financieros consolidados.

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que al 31 de diciembre de 2023 ascienden B/.97,227,480 y representan el 96% del total de los activos. Estos activos se contabilizan al valor razonable, basado en precios de mercado, ajustados, si es necesario, por cualquier cambio en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico.

Véase las Notas 4 y 6 de los estados financieros consolidados que explica las estimaciones contables críticas y la Nota 10 de propiedades de inversión donde se divulga el enfoque aplicado por el Fondo para la determinación del valor razonable.

Nuestros procedimientos de auditoría aplicados al valor razonable de las propiedades de inversión incluyeron:

- Entendimiento y evaluación del proceso seguido por la gerencia del Fondo para el registro del valor razonable de las propiedades de inversión.
- Con asistencia de nuestros expertos valuadores, evaluamos la metodología, modelo y cálculo de valuación de una muestra de las propiedades de inversión.
- Evaluamos la independencia y objetividad de los expertos valuadores de la Administración.
- Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado por la Administración a sus expertos valuadores con los registros contables.
- Cotejamos que las propiedades de inversión estuvieran inscritas a nombre de la Compañía y su subsidiaria en el Registro Público de Panamá.
- Recalculamos el precio por los metros para obtener el valor razonable y lo comparamos con los libros contables.
- Verificamos las divulgaciones en los estados financieros consolidados del Fondo relacionadas con los juicios críticos, descripción del modelo, nivel de jerarquía y otras informaciones sobre la determinación del valor razonable.



A la Junta Directiva de
Prival Real Estate Fund, S. A.
Página 3

Otra información

La Gerencia es responsable de la otra información. La otra información se refiere al “Informe de Actualización Anual” (pero que no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos).

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material.

Si basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Fondo en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.



A la Junta Directiva de
Prival Real Estate Fund, S. A.
Página 4

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondiente en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiadas evidencias de auditoría sobre la información financiera de las entidades o actividades de negocio dentro del Fondo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fondo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



A la Junta Directiva de
Prival Real Estate Fund, S. A.
Página 5

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Fondo, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del año actual y que, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Manuel Pérez Broce, con número de idoneidad del contador público autorizado No.0192-2002.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Manuel Pérez Broce, Socio y Luis Beltrán, Gerente Senior.

PricewaterhouseCoopers

27 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

MPB

Manuel Pérez Broce
CPA 0192-2002

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias**Estado Consolidado de Situación Financiera****31 de diciembre de 2023***(En balboas)*

	Notas	2023	2022
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	7,8	1,012,954	1,368,816
Cuentas por cobrar clientes	9	1,863,773	816,740
Cuentas por cobrar otros		230,000	180,677
Otros activos	12	7,235	29,170
Total de activos corrientes		<u>3,113,962</u>	<u>2,395,403</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	10	97,227,480	99,466,333
Plusvalía	11	-	315,533
Otros activos	12	1,304,712	1,597,199
Total de activos no corrientes		<u>98,532,192</u>	<u>101,379,065</u>
Total de activos		<u>101,646,154</u>	<u>103,774,468</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar, neto	13	41,851,843	620,000
Financiamiento recibido	7,15	1,757,239	1,501,627
Dividendos por pagar	18	260,461	260,460
Cuentas por pagar relacionadas	7	2,114,370	-
Comisiones por pagar	7	1,777,158	1,309,030
Otros pasivos	16	79,785	80,249
Total de pasivos corrientes		<u>47,840,856</u>	<u>3,771,366</u>
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar relacionadas		-	2,114,370
Bonos por pagar, neto	17	-	41,219,166
Notas por pagar	14	8,876,499	8,907,124
Otros pasivos	16	454,552	888,617
Total de pasivos no corrientes		<u>9,331,051</u>	<u>53,129,277</u>
Total de pasivos		<u>57,171,907</u>	<u>56,900,643</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	17	<u>44,474,247</u>	<u>46,873,825</u>
Activos netos por acción basados en 46,833 acciones comunes clase A en circulación	17	<u>949</u>	<u>1,000</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Ganancia o Pérdida y Otro Resultado Integral Para el período terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Alquileres		5,781,500	5,303,908
Cuota de mantenimiento		<u>236,071</u>	<u>233,676</u>
Total de ingresos		<u>6,017,571</u>	<u>5,537,584</u>
Gastos de operación			
Provisión pérdida crediticia esperadas		(94,526)	-
Gastos de comisiones	7	(526,677)	(633,164)
Mantenimiento		(374,816)	(297,216)
Deterioro por plusvalía		(315,533)	-
Impuestos		(224,740)	(635,305)
Otros		(219,783)	(899,116)
Honorarios y servicios profesionales		(184,657)	(157,788)
Salarios y beneficios a empleados		(75,546)	(69,991)
Seguros		<u>(69,237)</u>	<u>(151,913)</u>
Total de gastos de operación		<u>(2,085,514)</u>	<u>(2,844,493)</u>
Cambio en valor razonable en las propiedades de inversión	10	(2,428,784)	419,034
Otros ingresos		<u>674,543</u>	<u>5,205</u>
Utilidad en operaciones		2,177,816	3,117,330
Gastos de intereses		<u>(3,639,736)</u>	<u>(3,693,229)</u>
Disminución en activos netos sobre las operaciones atribuibles a los tenedores de acciones		<u>(1,461,920)</u>	<u>(575,899)</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en Activos Netos Atribuibles a los Tenedores de Acciones

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Notas	2023	2022
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones			
al inicio del año		46,873,825	48,647,839
Proveniente de transacciones de acciones de capital			
Dividendos declarados	18	(937,658)	(1,198,115)
Disminución en los activos netos sobre las operaciones atribuibles a los tenedores de acciones		<u>(1,461,920)</u>	<u>(575,899)</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones			
al final del año	17	<u><u>44,474,247</u></u>	<u><u>46,873,825</u></u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Disminución en activos netos atribuible a los tenedores de acciones		(1,461,920)	(575,899)
Ajustes por:			
Gasto de intereses		3,639,736	3,693,229
Deterioro por plusvalía	10	315,533	-
Amortización de costos de emisión		48,586	48,586
Descuento otorgado a inquilinos		-	349,467
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	2,428,784	(419,034)
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Cuenta por cobrar clientes		(1,047,033)	355,392
Cuentas por cobrar otros		(49,323)	-
Alquiler por cobrar futuro		-	69,028
Otros activos		314,423	516,277
Otros pasivos		33,598	2,734,975
Intereses pagados		(3,006,270)	(3,230,914)
		<u>1,216,114</u>	<u>3,541,107</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Adquisición de propiedades de inversión y efectivo neto utilizado en las de inversión las actividades		(189,931)	(427,719)
		<u>(189,931)</u>	<u>(427,719)</u>
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Producto de financiamiento recibido	6	1,757,240	1,460,000
Cancelación de financiamiento recibido	14	(1,501,627)	(6,958,373)
Producto de notas corporativas por pagar	13	-	27,222
Redención de bonos por pagar	12	(700,000)	(571,414)
Dividendos pagados	19	(937,658)	(1,198,115)
		<u>(1,382,045)</u>	<u>(7,240,680)</u>
Efectivo neto utilizado en de las actividades de financiamiento			
		<u>(1,382,045)</u>	<u>(7,240,680)</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(355,862)	(4,127,342)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	7	<u>1,368,816</u>	<u>5,496,158</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u><u>1,012,954</u></u>	<u><u>1,368,816</u></u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

1. Información General

Prival Real Estate Fund, S. A. en adelante (el "Fondo"), fue constituido mediante Escritura Pública No. 5132 del 4 de mayo de 2015 según las leyes de la República de Panamá y se dedica a invertir el capital de sus accionistas en un portafolio de bienes inmuebles. Sus actividades están reguladas por el Acuerdo 02-2014, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá ("SMV") y Decreto Ejecutivo No.199 del 23 de julio de 2014.

El Fondo es una sociedad de inversión cerrada que 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 inmobiliarios, concentrando sus esfuerzos en activos comerciales, industrial, de almacenamiento, estacionamientos y restaurantes.

El Fondo ha sido autorizado para operar como sociedad de inversión inmobiliaria mediante resolución SMV No.372-15 del 18 de junio de 2015.

Prival Securities, Inc. es el administrador, agente de registro, pago, transferencia, custodio y agente vendedor del Fondo y es propietario de todas las acciones Clase B de Prival Real Estate Fund, S. A.

Las oficinas del Fondo están ubicadas en Calle 50 y Calle 71 San Francisco, República de Panamá.

El 3 de agosto de 2018 se perfeccionó la compra de cien (100) acciones comunes, nominativas, con un valor nominal de B/.100 cada una, de la sociedad Jia Albrook, S. A., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.5,740 del 18 de marzo de 2014 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.2570819 y Ficha No.829452.

El 30 de agosto de 2019, finalizó el proceso de la compra de (6) sociedades en Westland Mall, las cuales equivalen a (40) locales. F.C. Westland, S. A., F.C. Westland Oeste, S. A., Westland Realty Group, Inc., Westland Group Co., S. A., Westland Assets Group, Inc., Corporación e Inversiones del Oeste, S. A., estas sociedades se dedican principalmente a arrendamientos de bienes inmuebles.

El 28 de marzo de 2020, finalizó el proceso de compra de la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S. A., conocida comercialmente como Santa María Plaza.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Santa María Plaza es un Centro Comercial tipo plaza que ha sido desarrollada con en el objetivo de arrendar locales comerciales en el área exclusiva de Santa María Business District. El mismo consta con cuatro (4) niveles, una (1) azotea, seiscientos cinco (605) estacionamientos, cuarenta y tres (43) locales (incluye cinco anclas), cinco (5) kioscos, quince (15) depósitos que podrán ser alquilados o vendidos y un (1) depósito correspondiente al local denominado Ancla Tres (3); empezó a operar en junio de 2017.

El Fondo posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de las siguientes subsidiarias:

- Unicorp Tower Plaza, S. A., sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.19,539 del 20 de marzo de 2012 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.2142970 y Ficha No.764037. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- Jia Albrook, S. A., es una sociedad que se dedica principalmente al arrendamiento de fincas. La compañía es una sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.5,740 del 18 de marzo de 2014. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- Westland Realty Group, Inc., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.12,059 del 17 de junio de 2011, de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.1993254 y Ficha No.739047. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- F.C. Westland Oeste, S. A., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.12,046 del 17 de junio de 2011, de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.1993261 y Ficha No.739048. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- F.C. Westland, S. A., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.12,045 del 17 de junio de 2011, de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.1993203 y Ficha No.739030. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

- Westland Group Co., S. A., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.10,093 del 24 de mayo de 2011, de la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.1979967 y Ficha No.736863. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- Westland Assets Group, Inc., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.12,060 del 17 de junio de 2011, de la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.1993948 y Ficha No.739132. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- Corporación e inversiones del Oeste, S. A., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.12,926 del 29 de junio de 2011, de la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.1999924 y Ficha No.740011. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- Dolphy Plaza Comercial, S. A., se constituyó de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública 1,366 del 17 de enero de 2014. de la Notaria Decima del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.2537861 y Ficha No.824445. La compañía es una sociedad de propósito especial constituida con el único fin del desarrollo, construcción y comercialización del Centro Comercial denominado Santa María Plaza.

2. Adopción de las Nuevas y Revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

Pronunciamientos Contables Nuevos y Revisados en el 2023

A continuación, se detallan las nuevas normas adoptadas por el Fondo:

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y Declaración de Práctica 2 de las NIIF Hacer Juicios de Materialidad-Revelación de Políticas Contables: En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 de las NIIF, con el fin de remplazar el término “significativo” por “material” para requerir que las entidades revelen información material sobre sus políticas contables, en lugar de sus políticas contables significativas.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

De esta manera, la información sobre políticas contables puede considerarse material cuando se considera junto con otra información en un conjunto completo de estados financieros consolidados. En opinión del Consejo, se espera que la información sobre políticas contables sea material si su revelación fuera necesaria para que los usuarios principales comprendan la información proporcionada sobre transacciones materiales, otros eventos o condiciones en los estados financieros consolidados. Las modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 de las NIIF son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023.

Modificación a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores-Definición de Estimación Contable: En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, con el fin de incluir la definición de estimaciones contables en el párrafo 5 e incluir otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones contables de los cambios en las políticas contables. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023.

Pronunciamientos Contables Nuevos y que no han sido Adoptados

Modificación a la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros: El 23 de enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 con el fin de aclarar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes, más específicamente: ·

- Las modificaciones detallan que las condiciones que existen al final del período de notificación de una obligación son las que se utilizarán para determinar si existe un derecho a aplazar la liquidación de un pasivo. ·
- Las expectativas de la Administración sobre los acontecimientos después de la fecha del estado consolidado de situación financiera, por ejemplo, sobre si se incumple un acuerdo, o si se llevará a cabo una liquidación anticipada, no son relevantes. ·
- Las enmiendas aclaran las situaciones que se consideran en la liquidación de un pasivo.

Adicionalmente, el 30 de octubre de 2022, el IASB emitió una modificación a la NIC 1 buscando mejorar la información que proporciona una entidad cuando su derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de los convenios, y cómo esto influye sobre la clasificación de dicho pasivo como corriente o no corriente.

Las modificaciones de la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse retrospectivamente de conformidad con la NIC 8. Se permite su aplicación anticipada.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Modificaciones a la NIIF 16 Arrendamientos - Pasivo por Arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior: En septiembre de 2022, el Consejo modificó la NIIF 16 para agregar requisitos de medición posterior para las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplan con los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizados como una venta.

Las modificaciones requieren que un vendedor-arrendatario mida posteriormente los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior, de manera que no reconozca ningún monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que retiene.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada. No hay otras nuevas normas o interpretaciones que hayan sido publicadas y que no son mandatorias para el período 2023 que causen un efecto material en los estados financieros consolidados del Fondo en el período actual y períodos futuros.

3. Resumen de las Políticas Contabilidad Materiales

Un resumen de las principales políticas de contabilidad materiales aplicadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF promulgada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB, por sus siglas en inglés).

Base de Presentación

Base de Medición

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o al valor razonable al final del año sobre el que se informa.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambios de bienes y servicios.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y/o revelación en los estados financieros consolidados se determina de la forma previamente dicha, a excepción de las transacciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no son valor razonable, tales como el valor en uso de la NIC 36.

Negocio en Marcha

La Administración tiene, en el momento de aprobar los estados financieros, una expectativa razonable de que el Fondo cuenta con los recursos adecuados para continuar en existencia operativa en el futuro previsible.

Actualmente se encuentra en proceso de renovación del contrato con unos de los inquilinos principales de Unicorp Tower Plaza y la ampliación de arrendamiento de manera que pueda incrementar los ingresos operativos. De igual forma, al vencimiento de la emisión de bonos, la Administración tiene previsto renovar los plazos bajo los mismos términos y condiciones.

Dolphy Plaza Comercial, S. A. presenta hoy en día su mejor situación desde su construcción, teniendo el mayor nivel de ocupación en su historia (93%) y proyectando ingresos y cuotas de mantenimiento que superan los B/.3 millones de dólares, lo que sería un nuevo récord para la plaza. Algunos contratos de arrendamiento presentan incrementos anuales, mientras otros presentan un modelo de renta variable donde la renta es un porcentaje de sus ventas, el cual también se incrementa cada año y del cual con el crecimiento del número de visitantes, debe generar mejores ingresos para la Compañía.

Mencionado esto, es altamente posible renovar el financiamiento que mantiene la plaza al cierre del año 2024. Cualquier posible necesidad de capital adicional, se cuenta con el respaldo de negociaciones de venta de otras propiedades las cuales, de concretarse, generarían ingresos adicionales al Fondo que podría utilizar para cancelar y/o reducir el nivel de endeudamiento de la Compañía.

En consecuencia, continúa aplicando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Base de Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen activos, pasivos, patrimonio y los resultados de las operaciones de Prival Real Estate Fund, S. A. y las subsidiarias controladas por éste: Unicorp Tower Plaza, S. A., JIA Albrook, S. A., F.C. Westland, S. A., F.C. Westland Oeste, S. A., Westland Realty Group, Inc., Westland Group Co. Inc., Westland Assets Group, Inc., Corporación e Inversiones del Oeste, S. A., y Dolphy Plaza Comercial, S. A., el control se obtiene cuando se cumplen todos los criterios a continuación:

- Tiene poder sobre la inversión,
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

El Fondo reevalúa si controla una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando el Fondo tiene menos de la mayoría de los derechos de votos de una participada, tiene poder sobre la participada cuando los votos son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. El Fondo considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de votos en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El tamaño de la participación del Fondo del derecho a voto en relación con el tamaño y la dispersión de la tenencia de los tenedores de voto;
- Derecho a votos potenciales mantenidos por el Fondo, otros tenedores de votos u otras partes;
- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Algunos factores o circunstancias que indiquen que el Fondo tiene, o no tenga, la actual capacidad para dirigir las actividades relevantes en el momento que las decisiones necesiten ser tomadas, incluyendo los patrones de voto en la reunión previa de junta de accionistas.

La subsidiaria es consolidada desde la fecha en que el Fondo obtiene control hasta el momento en que el control termina. Los resultados de la subsidiaria adquirida o dispuesta durante el año son incluidos en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de la disposición, según sea apropiado.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

En caso de ser necesario, los ajustes son realizados a los estados financieros consolidados de las subsidiarias para adaptar sus políticas contables del Fondo.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre miembros del Fondo son eliminados por completo en la consolidación.

Cambios en la participación del Fondo sobre Subsidiarias Existentes

Los cambios en la participación del Fondo sobre subsidiarias existentes que no resulten en pérdida de control del Fondo sobre las subsidiarias son contabilizados como transacciones de patrimonio.

Cuando el Fondo pierde control de una subsidiaria, una utilidad o pérdida es reconocida en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral y es calculado como la diferencia entre (i) el conjunto del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de algún interés retenido y (ii) el valor en libros previo de los activos (incluyendo plusvalía, si aplicara), y pasivos de la subsidiaria y alguna participación no controladora. Todos los importes previamente reconocidos en otras utilidades integrales con relación a esa subsidiaria son contabilizados como si el Fondo hubiese directamente dispuesto de los activos o pasivos relacionados de la subsidiaria (ejemplo, reclasificados a ganancias o pérdidas o consideraciones a alguna otra categoría de patrimonio como sea permitido o especificado por las NIIFs). El valor razonable de una inversión retenida en una subsidiaria precedente a la fecha cuando el control es perdido es considerado al valor razonable en su reconocimiento inicial para una contabilización subsecuente bajo la NIIF 9, cuando sea aplicable, el costo al inicio de la transacción de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

Todos los saldos y transacciones entre el Fondo y sus subsidiarias fueron eliminados en la consolidación.

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en balboas, la moneda del país donde el Fondo está constituido y opera. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y utiliza los dólares como moneda legal.

Activos Financieros

Efectivo y depósitos en bancos - El efectivo y depósitos en bancos comprenden los fondos de caja y los depósitos en bancos a la vista y se mide a costo amortizado.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Cuentas con partes relacionadas - Los saldos con empresas relacionadas y afiliadas son llevados al costo amortizado.

Deterioro de activos financieros - El Fondo reconoce las pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

El Fondo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- Saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Baja en activos financieros - Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, éste reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si el Fondo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, éste continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio Emitidos por el Fondo

Clasificación como deuda o patrimonio - Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el fundamento al arreglo contractual.

Cuentas por pagar comerciales - Las cuentas por pagar comerciales no devengan explícitamente intereses y se registra a su costo amortizado.

Obligaciones financieras - Las obligaciones financieras son reconocidas a su costo amortizado usando el método del interés efectiva. El método del interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado del pasivo financiero y del gasto de interés distribuido sobre el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del pasivo financiero, o (donde sea apropiado) en un período más corto, al monto neto en libros en el reconocimiento inicial.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Baja de pasivos financieros - Se da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el monto en libros de un pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en el estado consolidado de ganancias o pérdidas.

Capital Accionario:

Las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio. Dichas acciones están registradas al costo, neto de los costos directos de emisión.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad del Fondo mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. La ganancia o pérdida que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Reconocimiento de Ingresos

El ingreso incluye los alquileres y los servicios por administración de propiedades principalmente por cuotas de mantenimiento.

Alquileres

Los ingresos por alquileres provenientes de arrendamientos operativos se reconocen de forma lineal durante el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando el Fondo ofrece incentivos a sus inquilinos, el costo de los incentivos es reconocido durante el plazo de los términos del arrendamiento, bajo el método de línea recta y como una disminución del ingreso por alquiler.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Otros Ingresos

Los otros ingresos por servicios y administración de las propiedades se reconocen en el período contable en el que se transfiere el control de los servicios al cliente, que es cuando se presta el servicio.

Los ingresos se miden al precio de la transacción acordado en el contrato. Los montos reconocidos como ingresos se presentan netos de cualquier consideración variable y de cualquier pago a los clientes y que no sean para servicios distintos. Esta consideración puede incluir descuentos, bonificaciones comerciales, reembolsos y cantidades cobradas en nombre de terceros.

Se reconoce una cuenta por cobrar cuando los servicios son entregados, ya que este es el punto en el tiempo en el que la retribución es incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que se realice el pago.

Componentes de Financiamiento

El Fondo no espera tener ningún contrato en el que el período entre la transferencia de los bienes de los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, el Fondo no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

El Fondo como Arrendador

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al importe en libros del activo arrendado, y son reconocidos empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

El Fondo celebra contratos de arrendamiento como arrendador con respecto a algunas de sus propiedades de inversión. Los arrendamientos para los que el Fondo es arrendador se clasifican como arrendamientos financieros u operativos. Siempre que los términos del contrato de arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como una financiación de arrendamiento. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Gastos

Todos los gastos son reconocidos en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral sobre la base de devengado.

Activo Neto por Acción

El valor de los activos netos por acción es determinado dividiendo los activos netos entre el número de acciones comunes emitidas y en circulación de la Clase A.

Acciones y Activos Netos Atribuibles a los Tenedores de Acciones

El Fondo tiene dos clases de acciones en cuestión: Clase A y Clase B. Ambas son las clases más subordinadas de instrumentos financieros en el Fondo y se encuentran en el mismo rango en todos los aspectos materiales a excepción de que las Clase B tienen exclusivamente el derecho a voto y no a derecho económico.

Las acciones se emiten con base en el valor neto de los activos por acción del Fondo, que se calculan dividiendo los activos netos del Fondo, calculados de acuerdo con el prospecto del Fondo, por el número de acciones en cuestión. El prospecto del Fondo requiere que las posiciones de inversión se valoren sobre la base del último precio negociado del mercado con el propósito de determinar el valor neto de los activos (NAV) de negociación por acción para suscripciones y reembolsos.

El Fondo tiene la política de distribuir no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal, con excepción de la siguiente situación:

- Durante cualquier período fiscal en que, a juicio de la Administradora o ente competente de la sociedad de inversión, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria que participe el Fondo, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado.

Los dividendos serán distribuidos trimestralmente, pagados 7 días hábiles después del cierre de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre.

Combinación de Negocios

Una combinación de negocio debe contabilizarse mediante la aplicación del método de adquisición. La contraprestación para cada adquisición se mide al valor razonable, el cual se calcula como la suma del valor razonable a la fecha de adquisición de los activos cedidos, pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fondo a cambio del control de la adquirida. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en ganancia o pérdida al ser incurridos.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable a la fecha de adquisición, excepto que:

- Los activos o pasivos por impuesto diferido y los pasivos o activos relacionados con los acuerdos de beneficios a los empleados sean reconocidos y medidos de conformidad con la NIC 12 Impuesto a las ganancias y NIC 19, respectivamente;

Los pasivos o instrumentos de patrimonio relacionados con los acuerdos de pago con base en acciones de la adquirida o acuerdos de pago con base en acciones del Fondo realizados como reemplazo de los acuerdos con pago basado en acciones de la adquirida se miden de conformidad con la NIIF 2 a la fecha de adquisición;

- Los activos (o grupo de activos para su disposición) que son clasificados como mantenidos para la venta de conformidad con la NIIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas se miden de conformidad con dicha Norma.

La plusvalía se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la adquirida, y el valor razonable de la participación en el patrimonio previamente mantenido por el adquirente en la adquirida (si hubiese) sobre los importes netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos. Si, luego de la reevaluación, los montos netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos exceden la suma de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable de la participación previamente mantenida por el adquirente en la adquirida (si hubiese), el exceso se reconoce de inmediato en ganancias o pérdidas como ganancia por compra por valor inferior al precio de mercado.

Si la contabilización inicial de una combinación de negocios no está finalizada al final del período financiero en que la combinación ocurre, el Fondo reporta los importes provisionales de las partidas para los que la contabilización está incompleta. Durante el período de medición, la adquirente reconoce ajustes a los importes provisionales (ver arriba) o reconoce activos o pasivos adicionales necesarios para reflejar la información nueva obtenida sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición y, que, de conocerse, habrían afectado la medición de los importes reconocidos en esa fecha.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Plusvalía

Al momento de una adquisición, la plusvalía es calculada como el exceso del costo de adquisición sobre el valor aproximado de los activos netos identificados. La plusvalía no se amortiza, en su lugar, se revisa anualmente para determinar si existen indicaciones de deterioro de su valor en libros. Si tales indicaciones existen, la diferencia entre el valor en libros de la plusvalía y el monto recuperable se reconoce contra los resultados del período. La plusvalía se presenta al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro, si hubiese. La plusvalía es asignada a las unidades generadoras de efectivo para propósitos de la evaluación del deterioro.

Información por Segmentos

El Fondo reporta los segmentos operativos conforme a la Norma Internacional de Información Financiera No.8 “Segmento de Operación”. Los segmentos operativos son componentes de una entidad: (a) que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos de las actividades ordinarias e incurrir en gastos; (b) cuyos resultados de operación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la operación de toma de decisiones de la entidad, para decidir sobre los recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento; (c) en el que la información financiera diferenciadora está disponible.

El Fondo mantiene un segmento de información - “Alquiler y venta de locales comerciales”.

4. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen sean razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualan a los resultados relacionados actuales. Las estimaciones e hipótesis que tienen un riesgo de causar un ajuste material a los importes de activos y pasivos dentro de los estados financieros consolidados del siguiente año se exponen a continuación:

Propiedades de Inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se establece por los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones. Las técnicas de valuación usadas para determinar los valores razonables son validadas y revisadas por evaluadores independientes. La estimación de los valores de las propiedades se realiza según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas y rentas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta o alquiler por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

La Administración monitorea el comportamiento del mercado inmobiliario, por lo cual realizó los avalúos de las propiedades al cierre del período. El Fondo determinó el valor de mercado de sus propiedades de inversión basados en el método de enfoque de renta descrito en la Nota 6 para sus locales comerciales y el enfoque de mercado para sus terrenos.

5. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros

El Fondo está expuesto a una serie de riesgos debido a la naturaleza de sus actividades y que además se indica en su prospecto. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés y riesgo en los precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El objetivo de gestión en la gestión de estos riesgos es la protección y mejora del valor para los accionistas.

El Fondo también está expuesto a los riesgos operativos, tales como el riesgo de custodia. El riesgo de custodia es el riesgo de una pérdida en que se incurrió en valores en custodia como resultado de insolvencia, negligencia, mal uso de los activos, fraude, del depositario o custodio de administración o por el mantenimiento inadecuado de registros. A pesar de un marco legal apropiado establecido que reduce el riesgo de pérdida de valor de los títulos en poder del depositario o sub-custodio, en el caso que fracase, la capacidad del Fondo para transferir los valores podría verse afectada temporalmente.

Las políticas de gestión de riesgos del Fondo son aprobadas por la Junta Directiva y buscan minimizar los posibles efectos adversos de estos riesgos en el desempeño financiero del Fondo. El sistema de gestión de riesgos es un proceso continuo de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos.

Gestión del riesgo

La Junta Directiva es el máximo responsable de la gestión global del riesgo en el Fondo.

La medición del riesgo y presentación de informes

El Fondo utiliza diferentes métodos para medir y gestionar los diferentes tipos de riesgo a los que está expuesto; estos métodos se explican a continuación:

Mitigación de riesgos

El Fondo detalla en el prospecto su política de inversión y directrices que abarcan su estrategia de inversión global, su tolerancia al riesgo y su filosofía de gestión de riesgos en general.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo no pueda ser capaz de generar suficientes recursos en efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad a medida que vencen o sólo pueden hacerlo en condiciones que sean sustancialmente desventajosas.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

La información que se presenta a continuación muestra los activos y pasivos financieros del Fondo en agrupaciones de vencimientos basadas en el remanente en la fecha del estado consolidado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual sin descontar:

2023	Hasta 1 año	1 a 5 años	Mas 5 años	Total
Activos				
Efectivo y depósitos en bancos	1,012,954	-	-	1,012,954
Cuentas por cobrar	1,863,773	-	-	1,863,773
Cuentas por cobrar otros	230,000	-	-	230,000
	<u>3,106,727</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,106,727</u>
Pasivos				
Bonos por pagar	43,899,667	-	-	43,899,667
Financiamiento recibido	1,757,239	-	-	1,757,239
Notas por pagar	-	9,538,339	-	9,538,339
	<u>45,656,906</u>	<u>9,538,339</u>	<u>-</u>	<u>55,195,245</u>
Posición neta	<u>(42,550,179)</u>	<u>(9,538,339)</u>	<u>-</u>	<u>(52,088,518)</u>
2022	Hasta 1 año	1 a 5 años	Mas 5 años	Total
Activos				
Efectivo y depósitos en bancos	1,368,816	-	-	1,368,816
Cuentas por cobrar	816,740	-	-	816,740
Cuentas por cobrar otros	180,677	-	-	180,677
	<u>2,366,233</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,366,233</u>
Pasivos				
Bonos por pagar	-	47,133,777	-	47,133,777
Financiamiento recibido	1,501,627	-	-	1,501,627
Notas por pagar	-	10,230,804	-	10,230,804
	<u>1,501,627</u>	<u>57,364,581</u>	<u>-</u>	<u>58,866,208</u>
Posición neta	<u>864,606</u>	<u>(57,364,581)</u>	<u>-</u>	<u>(56,499,975)</u>

Riesgo de tasa de interés

El Fondo no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

El cuadro a continuación resume la exposición de los pasivos financieros en base a lo que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o la fecha de vencimiento:

2023	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	41,851,843	41,851,843	-	-	-
Notas por pagar	8,876,499	-	8,876,499	-	-
Financiamiento recibido	1,757,239	1,757,239	-	-	-
Total de pasivos financieros	52,485,581	43,609,082	8,876,499	-	-
2022	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	41,839,166	620,000	41,219,166	-	-
Notas por pagar	8,907,124	-	-	8,907,124	-
Financiamiento recibido	1,501,327	1,501,327	-	-	-
Total de pasivos financieros	52,247,617	2,121,327	41,219,166	8,907,124	-

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las variables de mercado tales como tasas de interés, tipos de cambio y los precios de mercado. El Fondo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Administración de Riesgo de Capital

La estructura de capital del Fondo consiste en, depósitos en banco a la vista y obtenidos de la emisión de acciones.

El Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

El Administrador de inversiones maneja el capital del Fondo de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones del Fondo, tal como se indica en el prospecto. La estrategia general del Fondo para gestionar el capital se mantiene sin cambios con respecto al año anterior.

El Administrador de Inversiones revisa la estructura de capital sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, el Administrador de Inversiones considera que el costo de capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

6. Fuentes Claves de Estimación de Incertidumbre

Valor Razonable de Instrumentos Financieros

Jerarquía del valor razonable

La NIIF 13 especifica la jerarquía de las técnicas de valuación basada en la transparencia de las variables utilizadas en la determinación del valor razonable. Todos los instrumentos financieros a valor razonable son categorizados en uno de los tres niveles de la jerarquía.

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

La determinación de lo que constituye "observable" requiere un juicio significativo por el Fondo. El Fondo considera datos observables aquellos datos de mercado que están fácilmente disponibles, distribuidos o actualizados con regularidad, fiables y verificables, que no sean reservados, y proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado pertinente.

Los datos no observables se utilizan para medir el valor razonable en la medida en que los datos observables pertinentes no están disponibles, por lo tanto, permitiendo las situaciones en las que hay poca, si alguna, actividad del mercado para el activo o pasivo en la fecha de medición. Sin embargo, el objetivo de la medición del valor razonable sigue siendo el mismo, es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante del mercado que tiene el activo o adeuda el pasivo. Por lo tanto, los datos no observables reflejan los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluidos los supuestos sobre el riesgo.

Valor razonable de los activos no financieros que se miden a valor razonable

	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	2023	2022		
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	97,227,480	99,466,333	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 se obtuvo a través de un avalúo realizado a esas fechas por valuadores independientes no relacionados con la Compañía, que cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas, quienes han realizado una estimación de los valores de las propiedades, según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales y terrenos cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan. El más significativo dato de entrada dentro de la valuación es el precio por metro cuadrado. Los precios por metro cuadrado utilizado en la determinación del valor razonable entre B/.2,452 por m^{ts2} (2022: B/.2,508 por m^{ts2}). La tasa de ocupación es del 65% (2022: 62%).

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el año. Cuando se estima el valor razonable de las propiedades, el mejor y mayor uso de las propiedades es el actual.

El Fondo determina el valor razonable tomando como referencia y evaluando los distintos enfoques aplicados en la industria para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión. Para las estimaciones del valor razonable el Fondo considera el valor de mercado de las propiedades determinado por la empresa de avalúo, tomando en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Los enfoques utilizados en los informes de avalúo comprenden lo siguiente:

Enfoque de Costo

Proporciona una indicación del valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagará por un activo más que el costo de obtener otro activo de igual utilidad, ya sea por compra o construcción. Enfoque de Renta proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a único valor de capital actual. Este valor se midió en función a los beneficios futuros de las propiedades. Se utilizó el estimado de canon de arrendamiento de mercado y se le restó los gastos anuales estimados para propiedades con uso similares.

Enfoque de Mercado

Se investigaron fincas en el sector donde están localizadas las propiedades del Fondo y áreas aledañas con características similares a la propiedad avaluada, para obtener valores de terrenos de ventas registrados en la Entidad Autónoma del Registro Público (EARP). Se utilizaron ventas y ofertas libres de mercado más reciente y se le hicieron los ajustes correspondientes por condición de mercado, ubicación y por zonificación, también se aplicó un ajuste cuantitativo final dado que las mejoras actualmente construidas en el terreno no aprovechan el potencial de la zonificación de este.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

El Fondo evalúa anualmente los resultados de los avalúos para realizar los ajustes de valor razonable sobre las propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo considera el enfoque de renta como el más apropiado para determinar el valor razonable en sus locales comerciales en consideración del “mayor y mejor uso” de los inmuebles toda vez que la utilización de la metodología de capitalización directa de rentas, proporciona a los inversores del Fondo de una herramienta fundamental para evaluar oportunidades, tomar decisiones informadas, gestionar riesgos y planificar estratégicamente, puesto que no solo valora el activo, sino que también brinda información sobre el rendimiento financiero que se espera obtener a partir de ese activo. Este enfoque consideró que el ingreso mensual ha sido derivado a partir de precios y ofertas de alquiler de propiedades comparables obtenidas en la actualidad del mercado, incluyendo los factores de riesgo como la tasa de ocupación, gastos operativos del primer año y a los gastos relacionados de cada propiedad y que reflejan niveles de gastos típicos para propiedades similares. Adicionalmente, las tasas de capitalización aplicadas han sido derivadas a partir del análisis de renta de propiedades comparables que se ofrecen en venta y renta en la actualidad en el mercado de bienes raíces donde se insertan las propiedades y reflejan un rendimiento esperado por el inversionista.

El Fondo considera para sus terrenos el enfoque de mercado.

En caso de que el Fondo utilice diferentes tasas de rendimientos de mercado, precios de mercado, alquiler de mercado, cambio en el enfoque de valuación y/u otros supuestos, el valor razonable de las propiedades de inversión sería diferente y por lo tanto causaría un impacto en el estado consolidado de resultado integral.

Las propiedades de inversión no generan costos directos de operación dado que las cláusulas de los contratos de arrendamiento establecen que la arrendataria pagará todos los impuestos, tasas, obligaciones o gravámenes nacionales o municipales, presentes o futuros que recaigan sobre el establecimiento o negocio, además, serán por cuenta de la arrendataria las reparaciones, ya sean producto del desgaste natural o uso del local, que sean necesarias para la conservación en buen estado del mismo; de las adiciones, cambios o mejoras, de la pintura interior, servicios sanitarios y plomería, sistema eléctrico y de iluminación, techo, vidrios, puertas, herrería, albañilería y otros servicios, sin que por ello la arrendadora tenga obligación de pagar indemnización alguna.

Sensibilidad

Los valores de avalúos se basan en el enfoque de renta y el enfoque de mercado. Una variación en los precios de rentas $\pm 10\%$ / o en los precios de comparables, tendría un efecto similar en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Valor Razonable de los Pasivos Financieros del Fondo que no se Miden a valor Razonable (pero se Requieren Revelaciones del Valor Razonable)

2023	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	40,987,748	40,987,748	41,851,843
Financiamiento recibido	1,547,600	-	-	1,547,600	1,757,239
Notas por pagar	-	8,584,732	-	8,584,732	8,876,499
Total de pasivos financieros	1,547,600	8,584,732	40,987,748	51,120,080	52,485,581

2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	41,011,249	41,011,249	41,839,166
Financiamiento recibido	1,547,600	-	-	1,547,600	1,501,627
Notas por pagar	-	9,362,500	-	9,362,500	8,907,124
Total de pasivos financieros	1,547,600	9,362,500	41,011,249	51,921,349	52,247,917

Supuestos utilizados en la determinación del valor razonable de pasivos financieros

A continuación, se presenta el supuesto utilizado en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros más importantes del Fondo:

Bonos por pagar

El valor razonable de los bonos por pagar es estimado utilizando como referencia los precios de mercado de los bonos a la fecha de los estados financieros consolidados.

Notas por pagar

El valor razonable de las notas por pagar es estimado utilizando la técnica de flujo de caja descontado aplicando las tasas de referencia de mercado que son ofrecidas para instrumentos similares.

Financiamiento recibido

El valor en libros del financiamiento recibido reconocido al costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

7. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas se detallan a continuación:

Saldos:	2023	2022
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo - relacionada	1,012,454	1,368,316
Pasivos:		
Financiamiento recibido - relacionada	1,709,789	1,460,000
Intereses por pagar - relacionada	47,450	41,627
Cuentas por pagar - relacionadas	2,114,370	2,114,370
Comisiones por pagar	1,777,158	1,309,030
	<u>5,648,767</u>	<u>4,925,027</u>
Gastos:		
Gastos de intereses - relacionadas	248	51,664
Dietas - ejecutivos claves	6,000	6,000
Gasto de comisiones - relacionadas	468,129	551,789
	<u>474,377</u>	<u>609,453</u>

El Fondo utilizó al 31 de diciembre de 2023 la línea de crédito por B/.1,460,000 a una tasa de interés del 6.00% con pagos de capital a la fecha del vencimiento el 20 de junio de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, la subsidiaria hizo uso de la línea de sobregiro el cual generó un interés de B/.47,450.

Adicionalmente, Unicorp Tower Plaza, S. A., subsidiaria del Prival Real Estate Fund, S. A., mantiene línea de sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con vencimiento el 29 de febrero de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, la subsidiaria hizo uso de la línea de sobregiro por la suma de B/.249,789 el cual generó un interés de B/.248.

El Fondo le reconoce a su administradora una comisión por la suma B/.468,129 (2022: B/.551,789) quedando comisiones por pagar por la suma de B/.1,777,159 al 31 de diciembre de 2023 (2022: B/.1,309,030), determinada como un porcentaje de sus activos netos. Esta partida será cancelada con los flujos esperados de las cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo registró una cuenta por pagar a favor de Prival Private Equity Fund, S. A., por un total de B/.2,114,370, sin garantía la cual será cancelada una vez se concrete la venta de un bien inmueble que se encuentra en proceso.

Administrador de inversiones

El Fondo pagará a Prival Securities, Inc. una comisión de custodia de hasta medio por ciento (0.50%) anual sobre el valor neto de los activos, en concepto de servicios de custodia. De igual forma, pagará una comisión de administración de hasta un punto cincuenta por ciento (1.50%) anual sobre el valor neto de los activos, en concepto de servicios de administración.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

La Administradora cobrará una comisión de rendimiento del veinte por ciento (20%) sobre las ganancias realizadas y/o flujo recibido por los accionistas únicamente después que el rendimiento supere 7.00%, tasa mínima de rendimiento, en cada una de las inversiones, luego de descontar comisiones, gastos legales, administrativos y cualquier otro gasto que forme parte de la operación una vez realizada la venta o liquidación de la misma y superada la tasa mínima de rendimiento. Dado a que el rendimiento no ha superado 7.00%, no se ha devengado dicha comisión.

Los directores recibieron B/.6,000 en concepto de dietas al 31 de diciembre de 2023. (2022: B/.5,500).

8. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	2023	2022
Caja menuda	500	500
Prival Bank, S. A.	1,012,454	1,368,316
	<u>1,012,954</u>	<u>1,368,816</u>

9. Cuentas por Cobrar Clientes

Las cuentas por cobrar de clientes presentadas según su antigüedad se resumen a continuación:

	2023	2022
0- 30 días	287,430	50,401
31-60 días	253,280	97,782
60-90 días	1,035,624	347,543
91 o más	451,413	420,673
	<u>2,027,747</u>	<u>916,399</u>
Provisión para pérdidas crediticias esperadas	<u>(163,974)</u>	<u>(99,659)</u>
	<u>1,863,773</u>	<u>816,740</u>

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

La principal cuenta por cobrar que mantiene el Fondo es con el Instituto para la Formación y Aprovechamiento de Recursos Humanos (IFARHU) por B/.1,384,232 correspondiente al arrendamiento y el mantenimiento del año 2023.

Con fecha 2 de marzo de 2023 la subsidiaria Dolphy Plaza Comercial, S. A. presentó un acuerdo al principal cliente con saldo moroso al 31 de diciembre de 2022, el cuál establecía un pago de contado 5 días hábiles posterior a la firma del contrato de B/.180,000 dólares; B/.34,584 luego del levantamiento de la medida cautelar que se tenía y B/.75,974 en 24 letras, pagos mensuales. El 8 de marzo de 2023 se recibió el primer pago por B/.180,000; el 30 de junio de 2023, se recibió el segundo pago por la suma de B/.34,584 según acuerdo y al 30 de enero de 2024, se han recibido pagos mensuales por la suma de B/.31,656, lo que representa a (10 letras de B/.3,165).

10. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Propiedades y Mejoras</u>	<u>Cambios en el Valor Razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 1 de enero de 2023	7,243,022	54,103,308	34,150,351	3,969,652	99,466,333
Disminución en valor razonable	-	-	189,931	(2,428,784)	(2,238,853)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>7,243,022</u>	<u>54,103,308</u>	<u>34,340,282</u>	<u>1,540,868</u>	<u>97,227,480</u>

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Propiedades y mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 1 de enero de 2022	7,243,022	54,103,308	26,722,632	3,550,618	91,619,580
Aumento en valor razonable	-	-	-	419,034	419,034
Adiciones	-	-	7,427,719	-	7,427,719
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>7,243,022</u>	<u>54,103,308</u>	<u>34,150,351</u>	<u>3,969,652</u>	<u>99,466,333</u>

Las propiedades de inversión están conformadas por las siguientes fincas:

- Finca 34029, inscrita en el tomo 827, folio 452 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, la cual consiste en un edificio comercial que cuenta con un nivel de planta baja, seis niveles de estacionamientos y doce niveles de espacios comerciales que son arrendados a terceros, ubicada en la avenida Ramón Arias, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Cada uno de los contratos de arrendamiento contiene un período inicial no cancelable de 3 a 10 años, con alquileres anuales indexados a los precios al consumidor.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Esta propiedad se encuentra hipotecada a favor de un fideicomiso de garantía con Prival Trust, S. A., cuyos beneficiarios son los tenedores de la Serie Senior de la emisión.

- Fincas No.59736, 59739, 59740, 59741, 59747, 59748, 59749, 59773, 59810, 59811 y 59813 inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Albrook Mall, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Los contratos de arrendamiento contienen un periodo inicial no cancelable de 1 año de alquiler.
- Fincas No.383286, 440224, 382985, 383020, 383032, 383057, 382979, 383070, 383072, 383096, 383102, 383049, 383160, 382989, 383024, 383041, 383132, 339896, 383397, 383398, 383288, 383293, 383390, 383391, 383392, 383393, 383394, 383395, 383382, 383383, 383384, 383385, 383386, 383387, 383388, 383389, 383240, 383282, 383283,383285 inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Westland Mall, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Los contratos de arrendamiento contienen un período inicial no cancelable de 2 años de alquiler.
- Fincas 30219767, 30219768, 30219769, 30219770, 30219789, 30219771, 30219772, 30219773, 30219774, 30219775, 30219776, 30219777, 30219778, 30219779, 30219780, 30219781, 30219782, 30219783, 30219784, 30219785, 30219786, 30219787, 30219790, 30219791, 30219792, 30219793, 30219794, 30219795, 30219796, 30219797, 30219798, 30219799, 30219800, 30219801, 30219802, 30219803, 30219804, 30219805, 30219806, 30219807, 30219808, 30219788., inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Santa María, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Los contratos de arrendamiento contienen un período inicial no cancelable de 2 años de alquiler.
- Fincas No.77638-77639 inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en dos locales comerciales que son arrendadas a terceros, adquirida el 27 de marzo de 2020, ubicados en Albrook Mall, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Los contratos de arrendamiento contienen un período inicial no cancelable de 1 año de alquiler.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

- Fincas No.30364445-30364169 inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Chiriquí, del Registro Público, las cuales consisten en un local comercial que será arrendado a terceros, el mismo fue adquirido el 27 de junio de 2022, ubicados en Federal Mall, distrito y provincia de Chiriquí, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público.

Las renovaciones de los contratos de arrendamientos subsiguientes se negocian con el arrendatario. No se cobra ninguna renta contingente.

11. Plusvalía

El siguiente cuadro resume el saldo al 31 de diciembre de 2022 de la plusvalía del Fondo, generada por la adquisición en la siguiente compañía:

<u>Empresa</u>	<u>Fecha de adquisición</u>	<u>Participación adquirida</u>	<u>Saldo</u>
Jia Albrook, S. A.	3 de agosto de 2018	100%	<u>315,533</u>

Al 31 de diciembre de 2023 se evaluó esta Plusvalía determinando el deterioro de la misma el cual se presenta dentro del estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

12. Otros Activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2023	2022
ITBMS a favor	1,132,507	1,242,412
Impuestos pagados por anticipado	109,198	273,727
Gastos pagados por anticipados	7,235	3,600
Otros	63,007	106,630
Total	<u>1,311,947</u>	<u>1,626,369</u>
Corriente	7,235	29,170
No corriente	<u>1,304,712</u>	<u>1,597,199</u>
Total	<u>1,311,947</u>	<u>1,626,369</u>

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

13. Bonos por Pagar

A continuación el detalle de los bonos por pagar:

	2023	2022
Bonos por pagar	40,971,950	41,671,950
Intereses por pagar	914,535	250,444
Costos de emisión de bonos por amortizar	<u>(34,642)</u>	<u>(83,228)</u>
	<u>41,851,843</u>	<u>41,839,166</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el movimiento de los bonos por pagar se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	41,671,950	42,291,950
Redención	<u>(700,000)</u>	<u>(620,000)</u>
Saldo al final del año	<u>40,971,950</u>	<u>41,671,950</u>

Unicorp Tower Plaza, S. A.

El detalle de los bonos por pagar se resume a continuación:

	Vencimiento	Tasa de interés anual	2023	2022
Serie Senior	28-Jun-24	7.00%	14,000,000	14,000,000
Costos de emisión de deuda			<u>(5,850)</u>	<u>(19,890)</u>
			<u>13,994,150</u>	<u>13,980,110</u>

El 29 de junio de 2012, la subsidiaria Unicorp Tower Plaza, S. A., emitió dos series de bonos corporativos por un total de B/.28,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. La emisión contiene dos series: la “Serie Senior” por un valor nominal de B/.14,000,000 y su fecha de vencimiento será el 28 de junio de 2024 y la “Serie Subordinada” por B/.14,000,000 la cual fue redimida anticipadamente el 30 de junio de 2015.

Los bonos de la Serie Senior devengan intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 7% anual sobre su saldo insoluto, pagado trimestralmente. Las fechas de pago de interés serán los 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Los bonos de la serie Senior están garantizados mediante contrato de fideicomiso irrevocable de garantía, cesión suspensiva e irrevocable de los cánones presentes y futuros de todos los contratos de arrendamiento y cualquier otra garantía que de tiempo en tiempo se incorpore en el fideicomiso.

Dolphy Plaza Comercial, S. A.

A continuación el detalle de los bonos:

	Vencimiento	Tasa de interés anual	2023	2022
Bonos - Serie A	Octubre 2024	7.00%	22,000,000	22,000,000
Bonos - Serie B	Octubre 2024	6.50%	4,971,950	5,671,950
Costos de emisión de deuda			(28,792)	(63,338)
			<u>26,943,158</u>	<u>27,608,612</u>

Términos Generales de la Emisión

Mediante Acta de Junta de Accionistas fechada el 13 de octubre de 2017, que modifica las Actas de Junta de Accionistas de fecha 9 de marzo y 31 de mayo de 2017 fue aprobada la emisión de bonos por valor de B/.30,000,000 en dos series, Series A y Series B.

El 13 de octubre de 2017, fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá la emisión de los bonos Serie A y Serie B a través de la Resolución No.560-17, por valor de B/.30,000,000.

Los bonos serán emitidos en dos series A y B, lo cuales tienen las siguientes características:

Serie A

La fecha de vencimiento de los bonos de la Serie A no es mayor de siete (7) años y será notificada por el emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante un suplemento al prospecto informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de dicha Serie. El pago de capital de los bonos de la Serie A será en la fecha de vencimiento o redención anticipada en caso de haberla. Los bonos de la Serie A por B/.22,000,000, devengan intereses a una tasa anual fija de 7% sobre su saldo insoluto. El pago a capital será realizado en la fecha de vencimiento.

Serie B

La fecha de vencimiento de los bonos de la Serie B no es mayor de siete (7) años contados a partir de la fecha de emisión de dicha Serie y será notificada por el emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante un suplemento al prospecto informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de dicha Serie. Los bonos de la Serie B por B/.8,000,000, devengan intereses a una tasa anual fija de 6.5% sobre su saldo insoluto. Estos bonos serán pagaderos trimestralmente según el plan de pago.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

El plan de pago de los bonos Serie B se realizará según el siguiente cronograma:

Año	Pago trimestral (%)	Pago anual (%)	Pago trimestral (B/.)	Pago anual (B/.)
1	0.00%	0.00%	-	-
2	1.50%	6.00%	120,000	480,000
3	1.63%	6.50%	130,000	520,000
4	1.75%	7.00%	140,000	560,000
5	1.88%	7.50%	150,000	600,000
6	2.13%	8.50%	170,000	680,000
7	2.38%	9.50%	190,000	760,000
Vencimiento		55.00%		4,400,000
				<u>8,000,000</u>

Usos de los Fondos

Los fondos derivados de la emisión, neto de comisiones y gastos estimados fueron utilizados para cancelar el saldo insoluto del contrato de línea de crédito interina de construcción sindicada del centro comercial Santa María Plaza por un monto de B/.27,983,059 al 25 de mayo de 2017. Los fondos remanentes, producto de la emisión fueron utilizados por el emisor para la finalización de la construcción de la plaza Santa María Business District.

Redención Anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los bonos de la Serie A y Serie B, ya sea total o parcialmente, en cualquier día hábil (cada una, una "Fecha de Redención Anticipada"), pagando capital e intereses acumulados, lo cual deberá ser comunicado mediante un aviso previo de treinta (30) días calendarios al agente de pago, registro y transferencia. No obstante, el Emisor pagará a los tenedores registrados de los bonos de la serie que corresponda una penalidad de acuerdo al siguiente cronograma:

Año	Penalidad
1	2.00%
2	2.00%
3	1.00%
4	1.00%
5	0.00%
6	0.00%

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Garantía

Los bonos están garantizados a través de un Fideicomiso irrevocable de garantía con Prival Trust, S. A., cuyo patrimonio estará comprendido por las siguientes garantías:

- a) Primera hipoteca y anticresis sobre los locales comerciales dados en hipoteca cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del saldo insoluto de los bonos.
- b) Anticresis sobre los locales comerciales dados en anticresis.
- c) Cesión irrevocable y suspensiva de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento sobre los locales comerciales dados en hipoteca y los locales comerciales dados en anticresis. La cesión es válida desde la fecha de la firma del contrato de cesión; sin embargo, queda sujeta para su plena eficacia jurídica y para su ejecución, a la condición de que sea emitida una declaración de vencimiento anticipado, de conformidad con lo estipulado en el fideicomiso de garantía y en el prospecto informativo. En tanto no sea emitida una declaración de vencimiento anticipado, la cesión otorgada mediante el contrato de cesión quedará en suspenso y no surtirá efecto, por lo que el cedente continuará actuando como arrendador, y por ende seguirá recibiendo los cánones de arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento para su utilización.
- d) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al fideicomiso por el Emisor y que de tiempo en tiempo se incorporen al fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la cobertura de garantías y,
- e) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

Condiciones Financieras

La Compañía está obligada a mantener una cobertura de servicio sobre la deuda igual o mayor a 1.20 veces.

La cobertura del servicio sobre la deuda es el resultado de la división en la cual el numerador es el EBITDA de los últimos doce meses y el denominador es la suma de capital e intereses pagaderos por el Emisor en el mismo período. Conforme al prospecto informativo el incumplimiento de las condiciones financieras durante el primer año de emisión no se considerará un incumplimiento de los términos y condiciones de la emisión. Los aportes de los accionistas contarán para la medición de la cobertura de servicio sobre la deuda.

En el caso de incumplimiento, el Emisor tendrá un período de treinta (30) días calendario; definido en el prospecto de bonos como período de subsanación.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

14. Notas por Pagar

El 29 de marzo de 2019, el Fondo emitió dos series de notas corporativas por un total de B/.8,750,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. La emisión contiene dos series “Serie A” por un valor nominal de B/.6,000,000 y la “Serie B” por B/.2,750,000 ambas con fecha de vencimiento 23 de enero de 2025.

Ambas series devengan intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 7% anual sobre su saldo insoluto, pagado trimestralmente. Las fechas de pago de interés serán los 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el movimiento de las notas por pagar se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	8,907,124	8,750,000
Intereses por pagar	<u>(30,625)</u>	<u>157,124</u>
Saldo al final del año	<u>8,876,499</u>	<u>8,907,124</u>

15. Financiamientos Recibidos

El Fondo utilizó al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la línea de crédito por B/.1,460,000 del total disponible de B/.2,000,000 a una tasa de interés del 6.00% con pagos de capital a la fecha del vencimiento el 24 de junio de 2024. Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2023, la subsidiaria hizo uso de la línea de sobregiro el cual generó un interés de B/.47,450 (2022: B/.41,627).

Al 31 de diciembre de 2023, el movimiento de las obligaciones se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	1,501,627	7,000,000
Finaciamiento recibido	1,757,239	1,501,627
Cancelación de financiamientos	<u>(1,501,627)</u>	<u>(7,000,000)</u>
Saldo al final del año	<u>1,757,239</u>	<u>1,501,627</u>

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

16. Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2023	2022
Cuentas por pagar	69,755	635,271
Retenciones de garantía por arrendamiento	363,708	306,827
Impuestos por pagar	85,156	11,920
Prestaciones laborales	15,718	14,848
Total de otros pasivos	<u>534,337</u>	<u>968,866</u>
Corriente	79,785	80,249
No corriente	<u>454,552</u>	<u>888,617</u>
	<u>534,337</u>	<u>968,866</u>

17. Activo Neto por Acción

El capital autorizado del Fondo es de B/.5,050,000 divididos en:

- 500,000,000 de acciones comunes Clase A con un valor nominal de B/.0.01 cada una.
- 500 acciones comunes Clase B con derecho a voto con un valor nominal de un cien (B/.100).

El derecho a voto les corresponderá exclusivamente a las acciones Clase B a razón de un voto por acción.

Activo neto por acción

El activo neto por acción es calculado dividiendo el total de activos netos a la fecha del estado de activos, pasivos y activos netos entre el total de acciones comunes emitidas y en circulación Clase A, tal como se describe en el prospecto informativo.

	2023	2022
Total de activos netos	44,474,247	46,873,825
Menos: acciones comunes - Clase B	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
	<u>44,424,247</u>	<u>46,823,825</u>
Total acciones comunes - Clase A	<u>46,833</u>	<u>46,833</u>
Activo neto por acción	<u>949</u>	<u>1,000</u>

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

El movimiento de las acciones comunes Clase A se presenta a continuación:

2023	Total de acciones Clase A	Valor nominal	Capital adicional pagado	Total
Saldo al inicio del año	46,833	468	46,882,391	46,882,857
Total de acciones	46,833	468	46,882,391	46,882,857

2022	Total de acciones Clase A	Valor nominal	Capital adicional pagado	Total
Saldo al inicio del año	46,833	468	46,882,391	46,882,857
Total de acciones	46,833	468	46,882,391	46,882,857

18. Dividendos

Durante el año 2023, la Compañía declaró dividendos por B/.937,658 (2022: B/.1,198,115) los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva según actas fechadas en los meses de diciembre de 2022, marzo, junio, septiembre y diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023, se mantienen dividendos por pagar por la suma de B/.260,461 los cuales fueron pagados el día 11 de enero de 2024.

19. Arrendamientos Operativos

Los arrendamientos operativos, en los cuales el Fondo es el arrendador, se relacionan con propiedades de inversión, propiedad del Fondo con términos de entre 1 a 5 años, con opciones de extensión de 1 año en adelante.

Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad al vencimiento del período de arrendamiento.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para el Fondo, ya que se relacionan con la propiedad que se encuentra en una ubicación con un aumento constante de valor en los últimos años. El Fondo no identificó ninguna indicación de que esta situación cambiará.

El Fondo arrienda sus propiedades de inversión (ver Nota 9).

A continuación, se presenta el análisis de vencimiento de los cobros futuros de arrendamiento operativo:

	2023	2022
1 año	5,682,866	5,488,310
2 años	3,586,003	5,428,762
3 años	2,647,834	2,963,280
4 años	2,095,479	1,735,404
	<u>14,012,182</u>	<u>15,615,756</u>

20. Impuesto sobre la Renta

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No.706, parágrafo 2 del Código Fiscal tal como fue modificado por la Ley No.114 del 10 de diciembre de 2013, y reglamentado por el Decreto Ejecutivo No.170 de 27 de octubre de 1993 modificado por el Decreto Ejecutivo No.199 de 23 de junio de 2014 se establece un régimen especial de impuesto sobre la renta para las sociedades de inversión inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo No.706, parágrafo 2 del Código Fiscal. Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, capte fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la Administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de utilidad neta del período fiscal (salvo las situaciones previstas en el Decreto Ejecutivo No.199 de 23 de junio de 2014), que se encuentre registrada ante Dirección General de Ingresos (DGI); cuente con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución, un mínimo de 25 inversionistas durante el segundo año y un mínimo de 50 inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas, emita acciones o cuotas de participación nominativas y cuente en todo momento con un activo mínimo de B/.5,000,000.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Siempre que la sociedad de inversión inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el impuesto sobre la renta y ésta queda obligada a retener el diez por ciento (10%) del monto distribuidos a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución. El tenedor puede optar por considerar esta retención como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar.

La sociedad de inversión inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el Artículo No.733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Mediante la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 queda eliminado el método denominado Cálculo Alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR) y lo sustituye con la tributación presunta del impuesto sobre la renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, las compañías están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentas del pago de impuesto sobre la renta los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos - valores emitidos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores.

JIA Albroom, S. A. realizó solicitud de exoneración de impuesto sobre la renta al igual que Unicorp Tower Plaza, S. A., según Resolución No.201-6243 del 21 de diciembre de 2016, como subsidiarias de Prival Real Estate Fund, S. A., aplicando a dichas solicitudes y acogiéndose bajo el régimen de sociedad de Inversión Inmobiliaria que se acoge al Acuerdo que establece el párrafo 2 del Artículo No.706 del Código Fiscal, el cual indica lo siguiente: “para los efectos de este artículo, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliarias registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus cuotas de participación.” El 21 de febrero de 2020 fue emitida la resolución No.203-5326, que exonera del pago de impuestos a JIA Albroom, S. A., de acuerdo a lo indicado en el párrafo 2 del Artículo No.706, parágrafo 2 del Código Fiscal.

Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Con relación a la subsidiaria del Fondo, Dolphy Plaza Comercial, S. A., la Administración se encuentra en el proceso de presentación ante la Dirección General de Ingresos del trámite de exoneración del impuesto sobre la renta; los abogados del Fondo estiman que dicha solicitud será aprobada al igual como ha sucedido con otras sociedades subsidiarias del Fondo.

21. Eventos Posteriores

El Fondo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de marzo de 2024, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

22. Aprobación de los Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros consolidados de Prival Real Estate Fund S. A. y Subsidiarias por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023, fueron autorizados por la Junta Directiva para su emisión el 26 de marzo de 2024.

Fideicomiso No.52
Prival Real Estate Fund, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado Financiero por el período
terminado el 31 de diciembre de 2023

Fideicomiso No. 52
Prival Real Estate Fund, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Informe del Contador y estados financieros del
31 de diciembre de 2023

Contenido	Página
Informe del contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	3
Notas a los estados financieros	4 – 13

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Prival Trust, S. A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan del Fideicomiso No.52 Prival Real Estate Fund, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y cambios en el patrimonio por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

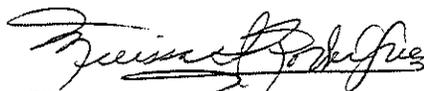
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso No.52 Prival Real Estate Fund, S.A., al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Lic. Melissa T. Rodríguez
C.P.A. No. 6471

Fideicomiso No.52
Prival Real Estate Fund, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado de activos y fondos en fideicomisos
al 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Activos			
Propiedades	4	<u>24,052,500</u>	<u>26,168,500</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomitentes		<u>24,052,500</u>	<u>26,168,500</u>
Fondos en fideicomiso			
Aportes de los fideicomitentes		26,168,500	26,168,500
Retiro de propiedades y mejoras		<u>(2,116,000)</u>	<u>-</u>
Fondos netos en fideicomiso		<u>24,052,500</u>	<u>26,168,500</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.52
Prival Real Estate Fund, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	<u>Aporte de los fideicomitentes</u>	<u>Retiro de propiedades y mejoras</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>26,168,500</u>	<u>-</u>	<u>26,168,500</u>
Retiro de propiedades y mejoras	<u>-</u>	<u>(2,116,000)</u>	<u>(2,116,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>26,168,500</u>	<u>(2,116,000)</u>	<u>24,052,500</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.52
Prival Real Estate Fund, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

1. Información general

El Fideicomiso No.52 Prival Real Estate Fund, S.A. (el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, y conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 09 de marzo de 2017 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Prival Real Estate Fund, S.A. como Fideicomitentes y Prival Trust, S. A. como Fiduciario.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar a los Tenedores Registrados de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Notas Corporativas de Prival Real Estate Fund, S.A. , autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante la Resolución SMV No.101-17 de 7 de marzo de 2017 hasta por la suma de B/.50,000,000; en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar, El Fideicomitente Emisor, según los términos y condiciones establecidas en el Bono. A la fecha del presente informe, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de B/.8,750,000, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

Emisor	Serie	Monto	Fecha de Emisión	Fecha de vencimiento	Duración
Prival Real Estate Fund	A	6,000,000.00	23 de enero de 2019	23 de enero de 2025	6 años
	B	2,750,000.00	23 de enero de 2019	23 de enero de 2025	5 años, 10 meses y 8 días

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio por la suma de (B/.8,750,000.00) según consta en la Escritura Pública No. 13,950 del 12 de diciembre de 2019, sobre Bienes Inmuebles, la cual fue constituida a favor de Prival Trust, S.A. en calidad de fiduciario de un Fideicomiso de Garantía, cuya finalidad es garantizar y facilitar, el pago total de las sumas que El Fideicomitente Emisor adeuda o llegue a adeudar en el futuro bajo las Notas Corporativas, incluyendo capital, intereses, comisiones, costas, gastos de cobranza judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar.
2. La suma de B/.165,460 en cánones mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso, lo que significa que la misma queda sujeta a una Declaración de Vencimiento Anticipado para su plena eficacia jurídica y para su ejecución.
3. Cesión de los flujos dimanantes de la liquidación de las Pólizas de Seguros de los Bienes Inmuebles emitidas por ocurrencia de un siniestro emitidas por una compañía aceptable al Agente de Pago, Registro y Transferencia y que cubra al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras de los Bienes Inmuebles o cualesquiera otras pólizas existentes en relación con los Bienes Inmuebles.

Fideicomiso No.52
Prival Real Estate Fund, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

4. Todos los otros dineros, bienes o derechos que de tiempo en tiempo resulten incorporados al presente fideicomisos; los intereses y demás créditos que generen los activos arriba listados.
5. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costos de ejecución)

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 como ha sido modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

- Recibir en Fideicomiso los Bienes del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del fideicomiso para que la fiduciaria pueda autorizar el traspaso y liberación total o parcial de los derechos reales sobre parte de las fincas, conforme a solicitud de la fideicomitente y limitaciones establecidas en el contrato.
- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores como parte del Informe de Actualización Trimestral de la Fideicomitente, una certificación en la cual conste los bienes que constituyen los bienes del Fideicomiso.
- Enviar trimestralmente a la Fideicomitente un informe de su gestión.
- Cumplir con las obligaciones que le impone el contrato y la diligencia.
- Ante incumplimiento en lo que respecta a la emisión de bonos, la fiduciaria está obligada a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores de los registros, incluso la ejecución y liquidación de los bienes del fideicomiso. La fiduciaria se compromete a notificar a la fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo al procedimiento estipulado.

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todos los actos que estime necesarios para el cumplimiento adecuado de sus funciones y obligaciones derivadas en el Fideicomiso.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo el Fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con la Fideicomitente.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Calle 50 y calle 71 San Francisco.

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 27 de marzo de 2024.

Fideicomiso No.52
Prival Real Estate Fund, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2. Políticas de contabilidad más significativa

2.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en balboas, la moneda funcional y de presentación de la Empresa. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el Dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar norteamericano como moneda de curso legal.

2.4 Reconocimiento del ingreso

El ingreso es medido al valor razonable de la consideración recibida o por recibir.

2.4.1 Ingresos por servicios

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los ingresos por servicios se reconocen cuando el servicio es efectivamente prestado y aceptado por el cliente. La Empresa brinda servicios de administración de fideicomisos. Los ingresos son diferidos durante el año que se presta el servicio.

2.4.2 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses.

Fideicomiso No.52
Prival Real Estate Fund, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2.5 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

2.5.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente de la Empresa es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

Un instrumento de deuda es medido a VROUI si cumple ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRRCR:

- El Activo es mantenido dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros y;
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

La Empresa reclasificará todos sus activos financieros, cuando, y solo cuando, cambie modelo de negocios para la gestión de los activos financieros. No se reclasificará pasivo financiero alguno.

Las compras y ventas regulares de los activos financieros son reconocidas en la fecha de operación en la que la Empresa se compromete a comprar o vender el activo.

2.6.1 Reconocimiento

Un activo financiero es medido inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al valor razonable y que no forme parte de una relación de cobertura se reconocen en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado y que no forme parte de una relación de cobertura se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral cuando el activo financiero que se dé de baja en cuentas haya sufrido un deterioro de valor o se reclasifique, así como mediante el proceso de amortización.

Fideicomiso No.52
Prival Real Estate Fund, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2.6.2 Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada; entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2.6.3 Medición del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

2.6.4 Baja de activos financieros

La Empresa da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando la Empresa ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Empresa reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Empresa continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

En determinadas transacciones, la Empresa retiene la obligación de servir un activo financiero transferido por lo cual recibirá una comisión. Los activos transferidos se dan de baja al momento de su transferencia si han cumplido con las características que lo permiten. Un activo o pasivo es reconocido por el contrato de servicio dependiendo de la comisión de administración, si esta es más que adecuada (activo) o es inferior a la adecuada (responsabilidad) para realizar el servicio.

En transacciones en las que ni se retiene, ni transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero y retiene el control del activo, se continúa reconociendo el activo en la medida de su involucración continuada, determinada por el grado en que está expuesto a los cambios en el valor del activo transferido.

Fideicomiso No.52
Prival Real Estate Fund, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, la Empresa administrada de los Fideicomisos considera como efectivo y equivalentes de efectivo, los depósitos a la vista y a plazo en bancos con vencimientos originales de 90 días menos

2.8 Propiedades

Los terrenos son presentados en el estado combinado de activos, pasivos y fondos en fideicomiso a sus montos revaluados, siendo el valor razonable el determinado a la fecha de revaluación, menos pérdidas acumuladas por deterioro subsecuentes. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del período sobre el cual se informa.

Cualquier aumento originado en la revaluación de dichos terrenos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en los fondos de los fideicomisos, excepto si reversa una disminución en la revaluación del mismo activo previamente reconocida en ganancia o pérdida, en cuyo caso el aumento se acredita a ganancia o pérdida en la medida de la disminución anteriormente registrada en gastos. Una disminución del valor en libros de la revaluación de dichos terrenos es registrada en ganancia o pérdida en la medida que excede el saldo, si lo hubiere, mantenido en la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

Los terrenos no son depreciados.

2.9 Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomisos, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Fideicomiso No.52
Prival Real Estate Fund, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2.10 Activos en fideicomiso

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico, excepto por las propiedades y mejoras los cuales se presentan a su valor razonable.

2.11 Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, propiedades y mejoras y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

2.12 Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

2.13 Medición de valor razonable y proceso de valuación

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Administradora de los Fideicomisos tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora de los Fideicomisos utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos.

La Administradora de los Fideicomisos revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

3. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguna.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Fideicomiso No.52
Prival Real Estate Fund, S.A.
 (Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
 (En balboas)

Jerarquías del valor razonable

La NIIF 13 especifica la jerarquía de las técnicas de valuación basada en la transparencia de las variables utilizadas en la determinación del valor razonable. Todos los instrumentos financieros a valor razonable son categorizados en uno de los tres niveles de la jerarquía.

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

Valor razonable de los activos y pasivos financiero del Fideicomiso que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

4. Propiedades

Las propiedades se resumen como sigue:

	<u>Propiedades</u>	<u>Total</u>
Diciembre 2023		
Al inicio del período	26,168,500	26,168,500
Retiros	<u>(2,116,000)</u>	<u>(2,116,000)</u>
Al final del período	<u>24,052,500</u>	<u>24,052,500</u>
Diciembre 2022		
Al inicio del período	26,268,500	26,268,500
Aportes	<u>(100,000)</u>	<u>(100,000)</u>
Al final del período	<u>26,168,500</u>	<u>26,168,500</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 se obtuvo a través de avalúos realizados entre el 18 al 21 de noviembre de 2022 por AVINCO, valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

Las fincas dadas en garantía cuentan con una Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio constituida mediante la Escritura Pública No. 13,950 del 12 de diciembre de 2019, a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Prival Real Estate Fund, S.A. cuyos avalúos tienen fecha de vencimiento de 18 al 21 de noviembre 2025.

Fideicomiso No.52
Prival Real Estate Fund, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

A continuación, se presentan los detalles de los terrenos en propiedad e información sobre la jerarquía de valor razonable:

	Nivel 3	
	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Propiedades	<u>24,052,500</u>	<u>26,168,500</u>

A continuación, se detallan las técnicas de valoración usadas para medir el valor razonable de las propiedades, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde a la probable entrada bruta mensual estimada considerando los valores actuales del mercado.

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el período.

Si las propiedades se hubieran medido sobre la base del costo histórico, su importe en libros sería como sigue:

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Propiedades	<u>24,052,500</u>	<u>26,168,500</u>

5. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con la Legislación Fiscal Panameña vigente, el Fideicomiso está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También está exento del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, al igual que intereses sobre préstamos de fuente extranjera.

Fideicomiso No.52
Prival Real Estate Fund, S.A.
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

6. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de marzo de 2024, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.
FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
Al 31 de diciembre de 2023

Razón Social del emisor: *Prival Real Estate Fund, S.A.*

Valores registrados: *Notas Corporativas hasta cincuenta mil (50,000) con un valor nominal de mil dólares cada una (US\$1,000.00) lo que representa un monto total de cincuenta millones de dólares (US\$50,000,000.00), emitidas en forma rotativa, global, nominativa, registrada y sin cupones y su vencimiento será determinado por el emisor*

Número de teléfono y fax del emisor: *Teléfono 303-1900 y Fax 303-1999*

Dirección del emisor: *Calle 50 y calle 71 San Francisco.*

Dirección de correo electrónico del emisor: *rduarte@prival.com*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jo. My' or similar, located in the bottom right corner of the page.

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. HISTORIA Y DESARROLLO DEL SOLICITANTE

PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.

Sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número 5,132 de 8 de abril de 2015, otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en la Sección de Mercantil a Folio No. 155601113, desde el 4 de mayo de 2015, con domicilio en Calle 50 y Calle 71 Este, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá

B. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

1. Junta Directiva

Según el artículo trigésimo tercero del Pacto Social, la será compuesta por un mínimo de tres (3) – un Presidente, un Secretario y un Tesorero – y un máximo de once. La Junta Directiva tendrá el control absoluto y la administración total de los negocios de la sociedad.

2. Representación Legal

Según el artículo quincuagésimo cuarto del Pacto Social, el Presidente podrá ejercer individualmente la representación legal de la sociedad, o en su defecto, lo reemplazará el secretario y en ausencia de éste el tesorero

3. Negocios

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, almacenamiento, estacionamientos y residencial. El fondo concentrara sus esfuerzos en la República de Panamá.

4. Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

Todas las sesiones de Junta de Accionistas y de la Junta Directiva podrán celebrarse en cualquier lugar. La presencia de la mayoría de los miembros de la Junta Directiva o de los dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación constituye quórum para estas reuniones.



5. Contratos con Partes Relacionadas

Prival Securities, Inc., el Puesto de Bolsa autorizado para la colocación de la presente oferta a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., es accionista de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear).

La Administradora y la Casa de Valores que actúa como Puesto de Bolsa de la presente oferta, Prival Securities, Inc., es una subsidiaria 100% de Prival Bank, S.A. A su vez, Prival Bank, S.A. es el banco que actúa como el Custodio de la Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo. Al ser Prival Securities, Inc. una subsidiaria de Prival Bank, S.A., ambas comparten directores y ejecutivos, y en términos generales sus negocios son administrados y dirigidos bajo una orientación y dirección común.

El señor Jaime Sosa, Gerente General de Prival Bank, es Director de la Administradora y Secretario de la Sociedad de Inversión. El señor Juan Carlos Fabrega, Presidente de la Junta Directiva de Prival Bank, es Director de la Administradora y Presidente de la Sociedad de Inversión. El señor Ricardo A. Zarak es Director de la Sociedad de Inversión y además es Ejecutivo Principal de la Administradora. A su vez, el Sr. Zarak, es director de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR). El señor David Muñoz es Ejecutivo Principal de Prival Bank y Tesorero de la Sociedad de Inversión.

La Sociedad de Inversión y la Administradora velarán por el cumplimiento de las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo establezca la Superintendencia de Mercado de Valores para la realización de operaciones vinculadas entre la Sociedad de Inversión, la Administradora, las entidades pertenecientes al mismo grupo que la Sociedad de Inversión o la Administradora, así como con los directores y dignatarios de todas estas entidades.

6. Modificaciones

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital. Sin embargo, la sociedad se reserva el derecho de reformar su Pacto Social según la cláusula décimo-octava del mismo.

7. Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.



8. Derecho de Adquisición Preferente y Derecho de Tanteo

No habrá Derecho de Adquisición Preferente de Acciones Comunes

En cada nueva emisión de acciones de la Sociedad de Inversión, los tenedores registrados de las Acciones Comunes no tendrán derecho preferente a suscribir las Acciones Comunes por emitirse.

Ausencia de Derecho a Voto

Las Acciones Comunes no tienen derecho a voto. El derecho a voto le corresponde exclusivamente a las acciones comunes de la Clase B de la Sociedad de Inversión. En caso de darse cambios de importancia, se harán las notificaciones que sean necesarias en cumplimiento de lo establecido en la ley.

Derechos, privilegios y poderes

Salvo lo mencionado en el párrafo anterior con respecto al derecho a voto, las Acciones Comunes tienen los mismos derechos, privilegios y poderes que las acciones comunes de la Clase B de la Sociedad de Inversión.

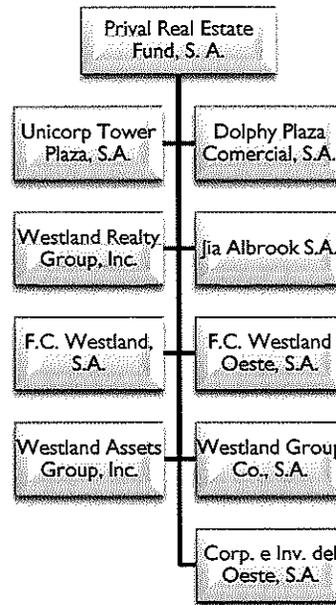
C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

De acuerdo con la normativa vigente del mercado de valores de la República de Panamá PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. es una sociedad de inversión inmobiliaria, cerrada y de renta variable.

Para alcanzar sus objetivos de inversión, la Sociedad de Inversión realizara inversiones en inmuebles comerciales, industrial, bodegas de almacenamiento, estacionamientos y residencial, o cualquier otro activo inmobiliario. Inversiones pueden ser directas, a través de una subsidiaria, contratos de compraventa o cualquier otro método donde se adquiere derechos sobre activos inmobiliarios.

D. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

La estructura organizacional del emisor se detalla a continuación:



E. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

- Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.
- Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad del Fondo mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. La ganancia o pérdida que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.
- Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

my
ke.

- La propiedad consta de un edificio de oficinas tipo B terminado y en operación, localizado en la Ave. Ramón Arias, Urbanización El Carmen, Ciudad de Panamá. El área total del lote es de 1,926.64 mt² con un área rentable de 13,525 mt².
- La propiedad Jia Albrook, consta de 11 fincas 59736, 59739, 59740, 59741, 59747, 59748, 59749, 59773, 59810, 59811 y 59813 inscrita en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Albrook Mall, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público
- El 31 de agosto de 2019, finalizo el proceso de la compra de (6) sociedades en Westland Mall, las cuales equivalen a (40) locales. F.C. Westland, S.A., F.C. Westland Oeste, Westland Realty Group, Westland Group Co., Westland Assets Group, Corporación e Inversiones del Oeste., estas sociedades se dedican principalmente a arredramientos de bienes inmuebles las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros.
- Con fecha de 31 de marzo de 2020 el Fondo adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A., que conta de (42) fincas 30219767, 30219768, 30219769, 30219770, 30219789, 30219771, 30219772, 30219773, 30219774, 30219775, 30219776, 30219777, 30219778, 30219779, 30219780, 30219781, 30219782, 30219783, 30219784, 30219785, 30219786, 30219787, 30219790, 30219791, 30219792, 30219793, 30219794, 30219795, 30219796, 30219797, 30219798, 30219799, 30219800, 30219801, 30219802, 30219803, 30219804, 30219805, 30219806, 30219807, 30219808, 30219788., inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Santa María, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público
- Con fecha de 27 de junio de 2022 el Fondo adquirió el 100% de la Unidad Inmobiliaria PB-D13 inscrita al folio real 30364445 con código de ubicación 4,501 de la sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Chiriquí del Registro Público y la Unidad Inmobiliaria número PS-D13/PS-E1A inscrita al folio real 30364169 con código de ubicación 4,501 de la sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Chiriquí del Registro Público.



F. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO, PATENTES O LICENCIAS

No aplica.

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

Panamá ha demostrado históricamente ser un país estable, gracias a su crecimiento sustentable en el sector inmobiliario y de la construcción, pero también con una fuerte economía marítima y logística debido al Canal de Panamá.

Esto le da a Panamá un gran equilibrio cuando se trata de inversión inmobiliaria. Los desarrolladores actuales han presentado nuevos conceptos y soluciones modernas al presentar nuevos proyectos, enfocándose no solo en una buena edificación o comunidad en el proyecto, sino también apoyando el crecimiento de un estilo de vida de alta gama en las comunidades actuales en la Ciudad de Panamá y los pueblos costeros cercanos.

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre del 2023 Emisor cuenta con B/.1,012,954 en depósitos a la vista, B/.1,863,773 cuentas por cobrar, B/.230,000 en cuenta por cobrar otras, y en otros activos B/.7,234 y B/.47,840,856 en cuentas por pagar con vencimientos a un plazo menor de un año. La ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 0.07 veces.

	2023	2022
Activos Corrientes		
Depósitos a la vista	1,012,954	1,368,816
Cuentas por cobrar	1,863,774	816,740
Cuentas por cobrar otras	230,000	180,677
Otros Activos	7,235	29,170
Total de activos corrientes	<u>3,113,963</u>	<u>2,395,403</u>
Pasivos Corrientes		
Bonos por pagar	41,851,843	620,000
Financiamientos recibido	1,757,239	1,501,627
Cuentas por pagar relacionadas	2,114,370	-
Comisiones por pagar	1,777,158	1,309,030
Cuentas por pagar	340,246	340,709
	<u>47,840,856</u>	<u>3,771,366</u>
Ratio de Liquidez	0.07	0.64

de. My

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2023 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 46,932,857.

C. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2023 los ingresos del emisor totalizan B/.6,017,571 provenientes un 91% de alquileres ganados y un 9% de cuotas de mantenimiento, B/. 2,428,784 cambio en el valor razonable y B/.674,543 en otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/.1,558,837 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.4,166,413. La pérdida neta es de B/. 1,461,920.

D. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

Panamá a lo largo de los años, ha sido un destino atractivo para muchos inversionistas extranjeros debido a una gran cantidad de factores, entre ellos el gobierno estable, la economía del dólar estadounidense y por supuesto, la ubicación estratégica del país, lo que lo hace muy conveniente para viajar desde muchas partes del mundo con el Aeropuerto Terminal de Tocumen.

Pero además de estos puntos muy positivos, Panamá también ofrece un excelente clima durante todo el año, un costo de vida competitivo, una infraestructura decente y, en general, una buena calidad de vida gracias al estilo cosmopolita de la Ciudad de Panamá y a la disponibilidad de amenidades modernas como diversos restaurantes, como, así como locales de entretenimiento y comerciales.

El continuo tránsito de viajeros e inversionistas extranjeros por Panamá sigue aumentando la demanda de más soluciones comerciales, no sólo en el sector inmobiliario, sino también en el de hotelería, entretenimiento, compras y gastronomía.

El gobierno hace todo lo posible para seguir promocionando el país con mejores condiciones fiscales y legales que los países vecinos, para seguir alentando a las empresas extranjeras a establecerse en el país y optimizar sus posiciones financieras

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. IDENTIDAD

Handwritten signature and initials
kel. My

1. Los Directores y Dignatarios de PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.
son:

Director/Presidente - Juan Carlos Fábrega

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 5 de octubre de 1962

Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este

Apartado Postal: 0832-00396, Panamá

Coreo Electrónico: jcfabrega@prival.com

Número Telefónico: +507-303-1900, Fax: +507-303-1929

El Señor Fábrega cuenta con un Título de Administración de Empresas de la Universidad del Estado de Florida, y una Maestría con énfasis en Finanzas de la Universidad de Nova.

Con 25 años de experiencia en el sector bancario/financiero, inició su carrera profesional en el Lloyds Bank PLC, donde laboró por 6 años fungiendo como Oficial Ejecutivo de Crédito responsable del análisis, revisión, manejo y supervisión de facilidades de crédito a clientes corporativos. Trabajó por 17 años en Grupo Banistmo donde desempeñó diversos cargos hasta ocupar la posición de Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General, responsable por las operaciones bancarias de Grupo Banistmo a nivel regional. Durante este tiempo fungió en Panamá como Director de la Junta Directiva de la Compañía Nacional de Seguros, S.A. (CONASE), Director de la Asociación Bancaria Nacional, Director de Grupo Melo y Director/Presidente de Progreso – Administradora de Fondos. En el extranjero, participó como Director de la Junta Directiva del Banco BGA y la Compañía de Seguros El Ahorro Hondureño en Honduras, Director de Corporación Banex y Banco Banex en Costa Rica y Director de Banco Salvadoreño en El Salvador.

Actualmente es Presidente de la firma Capital Managers Co., S.A., empresa responsable del manejo de fondos de capital privado; Director de Grupo Verdeazul, empresa relacionada principalmente al desarrollo de proyectos de bienes raíces; y como Presidente de Prival Bank, S.A. Adicionalmente, participo como Director de la Junta Directiva de Grupo Semusa, principal corredor de seguros del país y Director/Vicepresidente de la Fundación Amador.

Director/Secretario - Jaime R. Sosa Q.

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 11 de Noviembre de 1972

Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este

Apartado Postal: 0832-00396, Panamá

JCF. 

Correo Electrónico: jsosa@prival.com
Teléfono: +507-303-1900
Fax: +507-303-1929

Licenciado en Administración de empresas con especialización en Finanzas de la Universidad de Texas, Austin, Texas, Estados Unidos. En adición posee una Maestría en Administración de Negocios de la Universidad de Duke, Raleigh, North Carolina. Inició su carrera en Primer Banco del Istmo, S.A. como Oficial y Analista de Crédito Corporativo. Seguidamente laboró en American Securities, Inc. como Corredor de Bolsa y fungió como Vicepresidente y Director de Asesoría y Valores, S.A. Nuevamente, laboró en Banistmo desde marzo de 1999 hasta mayo de 2007 desempeñando diversos cargos destacando Vicepresidente Senior y Ejecutivo Principal de Banistmo Securities. Posteriormente, el señor Sosa se desempeña como Socio Director de Portobelo Advisors y Portobelo Capital hasta el 2009. Desde el 2009 a la fecha, funge como Gerente General de Prival Bank.

Director/Tesorero - David S. Muñoz

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 15 de junio de 1964
Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este
Apartado Postal: 0832-00396, Panamá
Correo Electrónico: dmunoz@prival.com
Teléfono: +507-303-1900
Fax: +507-303-1929

35 años de experiencia en instituciones financieras de primera línea incluyendo posiciones ejecutivas de alto nivel en áreas administrativas, de negocios, de crédito y de gestión de riesgos en HSBC, Grupo Banistmo y The Chase Manhattan Bank, N.A. Actualmente VP Senior de Administración de Riesgos de Prival Bank, S.A. Egresado de la Universidad Santa María la Antigua donde cursó estudios de Banca y Finanzas.

Director - Ricardo A. Zarak A.
Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 30 de octubre de 1976
Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este
Apartado Postal: 0832-00396, Panamá
Correo Electrónico: rzarak@prival.com
Teléfono: +507-303-1900
Fax: +507-303-1929



El Sr. Zarak es egresado de la Universidad de Baylor (1998) en dónde obtuvo los títulos de Administración de Empresas y Mercadeo. Desempeñó durante 9 años distintos cargos dentro de Banistmo Securities y Banistmo Asset Management, en dónde fungió como Ejecutivo Principal de Inversiones de las sociedades de inversión que componían la familia de fondos de Banistmo, siendo los más destacados Banistmo Bond Fund y Banistmo Bond Fund II. Fue socio fundador de las empresas Portobelo Capital y Portobelo Advisors, empresas que se dedicaban al negocio de asesoría financiera. Actualmente es VP Senior de Banca Privada de Prival Bank y actúa como Director – Sub Tesorero de Latinclear.

Directora Independiente – Juan Raúl Moses

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 8 de enero de 1979
Domicilio Comercial: Edificio Bolc Office Hub, piso 9 Ciudad Panamá
Apartado Postal: 0818-00945, Panamá
Correo Electrónico: jrmoses@verticalpanama.com
Teléfono: +507-387-4000
Fax: +507-387-4441

El Sr. Moses es egresado de Texas Chritian University (2000), EEUU en donde obtuvo el título de Administración de Empresas Con Énfasis Internacional. Desde el año 2001 a 2010 estuvo a cargo de la Gerencia de Proyectos de Inversiones Moses, S.A., donde lideró el desarrollo completo de importantes proyectos residenciales y comerciales. Actualmente es Socio Fundador de Vertical Panamá, S.A., empresa que brinda servicios de Contratistas General, Administración de Proyectos y Remodelaciones.

A. COMPENSACIÓN

A la fecha de este Informe los Directores y Dignatarios si reciben dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva y Comités Ejecutivos.

B. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

El nombramiento de los directores no ha sufrido modificaciones desde la constitución de la empresa en abril 2015

No existe contrato de prestación de servicios entre los directores y el emisor.

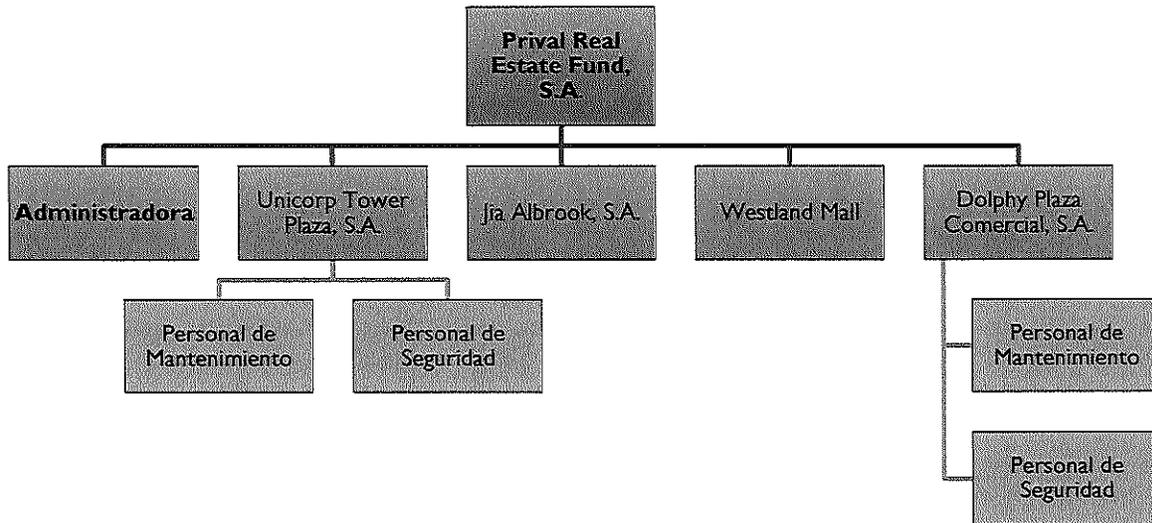
Handwritten signature in black ink, appearing to be 'JR' or similar initials.

C. EMPLEADOS

El emisor mantiene en su nómina a 1 administradora, 2 empleados de Seguridad y 5 de Mantenimiento

2. EMPLEADOS DE IMPORTANCIA Y ASESORES

El organigrama del emisor se detalla a continuación:



3. ASESORES LEGALES

- La firma de abogados Fábrega, Molino, actúa como Asesora Legal para la Sociedad Unicorp Tower Plaza. El contacto principal es la licenciada Tatiana Abadía.
Domicilio Comercial: Edificio BMW Plaza, Piso 9, Calle 5° y Vía Porras
Apartado Postal : 0816-00744, Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico: tabadia@fmm.com.pa
Teléfono: +507-301-6600 Fax:+507-301-6606
- La firma de abogados Alemán Cordero Galindo & Lee, actúa como Asesor Legal Sociedad Jia Albrook. El contacto principal es el licenciado Rafael Martínez, rmarquinez@alcogal.com
Domicilio Comercial: Torre Humboldt, Urb. Marbella, Calle 53, 2do piso,
Apartado Postal: 0819-09132, Panamá, República de Panamá

Handwritten signature
kel.

Correo Electrónico: rmarquinez@alcogal.com

Teléfono: +507-269-2620

- La firma de abogados Quijano & Asociados , actúa como Asesora Legal para la Sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A. El contacto principal es la licenciada Jaime Sánchez.

Domicilio Comercial: Ubicación: Santa María Business District, V piso

Teléfono: (507) 269 2641

Fax: (507) 263 8079

Contacto: Oliver Muñoz Esquivel

Correo Electrónico: quijano@quijano.com

Los Asesores Legales certifican que la Sociedad de Inversión es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá y que los actos referentes a esta oferta han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes de la Sociedad de Inversión. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Superintendencia de Mercado de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

4. AUDITORES

El auditor externo de la Sociedad de Inversión es la firma Pricewaterhousecoopers PWC. El nombre del contacto principal es el Licdo. Manuel Pérez Broce.

Domicilio Comercial: Plaza PwC, piso 7, Calle 58E, Avenida Ricardo Arango, urbanización Obarrio. Panamá, Rep. De Panamá

Apartado Postal: Apartado 0819-05710, Panamá, República de Panamá

Correo Electrónico: manuel.perez.broce@pwc.go

Teléfono: +507-206-9200

Los honorarios por servicios profesionales prestados por parte del auditor externo del Fondo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 correspondientes a la auditoría de los estados financieros fueron por B/.7,450.

El auditor interno de la Sociedad de Inversión es la Licenciada Alizka Pinzón.

Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este

Apartado Postal: 0832-00396, Panamá, República de Panamá

Correo Electrónico: apinzon@prival.com

Teléfono: +507-303-1900

Fax: +507-303-1929

5. DESIGNACIÓN POR ACUERDOS O ENTENDIMIENTOS

No aplica.

D. PROPIEDAD ACCIONARIA

El capital autorizado del emisor está compuesto por 500,000,000 de acciones comunes Clase A con un valor nominal de B/.0.01 y 500 acciones Clase B con un valor nominal de B/.100 cada una, para un total de B/.5,050,000.

III. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Las Acciones Comunes no tienen derecho a voto. El derecho a voto le corresponde exclusivamente a las acciones comunes de la Clase B de la Sociedad de Inversión. En caso de darse cambios de importancia, se harán las notificaciones que sean necesarias en cumplimiento de lo establecido en la ley.

IV. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. IDENTIFICACIÓN DE NEGOCIOS O CONTRATOS CON PARTES RELACIONADAS

Las partes relacionadas del Emisor con sus directores y compañías en las que se mantienen vínculos son las siguientes:

	<u>Compañías relacionadas</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo-asociada	1,012,954	1,368,816
	<u>1,012,954</u>	<u>1,368,816</u>
Pasivos:		
Financiamiento recibido-asociada	1,757,239	1,501,627
Cuentas por pagar -relacionadas	2,114,370	2,114,370
Comisiones por pagar- relacionada	1,777,158	1,309,030
	<u>5,648,767</u>	<u>4,925,027</u>
Gastos:		
Gastos de intereses-relacionadas	248	51,664
Dietas-Ejecutivos claves	6,000	6,000
Gasto de comisiones-relacionadas	468,129	551,789
	<u>474,377</u>	<u>609,453</u>

de. My

B. INTERÉS DE EXPERTOS Y ASESORES

Prival Bank, S.A. y su subsidiaria, Prival Securities, Inc. actúan para la emisión como administradora, agente de pago, registro y transferencia, estructurador y agente colocador; respectivamente.

II Parte

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20
Ventas o Ingresos totales	6,692,114	5,542,789	5,373,250	8,613,225
Cambio en valor razonable en Propiedad de Inversión	(2,428,784)	419,034	(3,524,577)	2,797,614
Gastos de intereses y comisiones	4,166,412	4,326,394	3,851,063	3,750,679
Gastos Generales y administrativos	1,452,145	2,199,165	1,463,690	1,561,690
Provisión para perdida crediticia esperada	94,526			99,659
Utilidad o Pérdida Neta	(1,461,919)	(575,902)	(3,491,171)	5,993,594
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por acción	(2,923.84)	(1,151.80)	(6,982.34)	11,987.19
Amortización	12,166	12,166	25,094	5,217
Margen Operativo	2,177,816	3,117,330	384,983	9,849,149
Balance General	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20
Activo Circulante	3,113,962	1,368,816	7,237,187	7,466,990
Activos Totales	101,646,154	103,774,468	108,345,168	112,117,808
Pasivo Circulante	47,840,856	960,709	690,245	421,457
Capital pagado	46,932,857	46,932,857	46,932,857	46,932,857
Utilidades Retenidas	(2,458,610)	(59,032)	1,714,982	5,440,568
Patrimonio Total	44,474,247	46,873,825	48,647,839	52,373,425
Razones Financieras				
Capital de trabajo	46,932,857	46,932,857	46,932,857	46,932,857
Razón corriente	0.07	1.42	10.48	17.72
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	N/A	N/A	N/A

V. TRATAMIENTO FISCAL

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal tal como fue modificado por la Ley No. 114 de 10 de diciembre de 2013, y reglamentado por el Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 modificado por el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014 se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal. Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las

My
el.

pérdidas que dimanen de la enajenación de las Acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores; permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá; capte fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de utilidad neta del período fiscal (salvo las situaciones previstas en el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014); que se encuentre registrada ante la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos (ANIP); cuente con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución, un mínimo de 25 inversionistas durante el segundo año y un mínimo de 50 inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas; emita acciones o cuotas de participación nominativas y cuente en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Dólares.

Siempre que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el Impuesto sobre la Renta y ésta queda obligada a retener el cinco por ciento (5%) del monto distribuidos a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución. El tenedor puede optar por considerar esta retención como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en las Acciones Clase A. Cada tenedor registrado de una Acción Común deberá independientemente cerciorarse del trato fiscal de su inversión en las Acciones Clase A antes de invertir en las mismas.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN



A. ACCIONES Y TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN

El capital autorizado del Fondo es de B/.5,050,00 divididos en:

- 500,000,000 de acciones comunes Clase A con un valor nominal de B/.0.01 cada una
- 500 acciones comunes Clase B con derecho a voto con un valor nominal de un cien (B/.100)

B. DESCRIPCIÓN Y DERECHOS DE LOS TÍTULOS

CAPITAL ACCIONARIO

La sociedad podrá emitir únicamente acciones en forma nominativa. Todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios y cada una tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.

C. INFORMACIÓN DE MERCADO

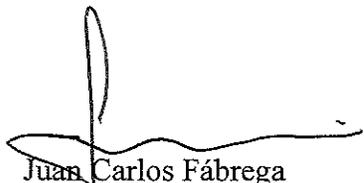
Panamá ha impulsado varios desarrollos de nueva construcción en bienes raíces residenciales en las principales ciudades y comunidades. Varios proyectos inmobiliarios nuevos en zonas de alta demanda como San Francisco, Bella Vista y Costa del Este han iniciado su proyecto de construcción con fechas de entrega entre 2 a 4 años.

En varias zonas de alta demanda de la ciudad los precios de venta de departamentos tienen un ligero aumento respecto a años anteriores (desde 2020 hasta la actualidad). Por otro lado, las tarifas de alquiler aumentaron sustancialmente en comparación con 2022 (+15%) y 2023 (+10%). Panamá sigue apostando por la infraestructura, impulsando los nuevos proyectos viales hacia las ciudades del interior, la vía directa de la Cinta Costera a la Calzada de Amador, ultimando el desarrollo del Terminal de Cruceros (ya en operación) y la Línea 3 del Metro, que estima estará completamente terminado en 2026.

De hecho, mejorar las perspectivas económicas será un gran objetivo para el nuevo gobierno de Panamá, ya que las elecciones se celebrarán a mediados de este año.

V Parte Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de marzo de 2024 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.


Juan Carlos Fábrega
Representante Legal

