Estados financieros consolidados por el período terminado el 30 de junio de 2023 e Informe del contador.

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

te My

Informe del contador y estados financieros consolidados Al 30 de junio de 2023

Contenido	Página
Informe del contador	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 - 31

Información suplementaria:

Anexo I - Información de consolidación sobre el estado de situación financiera

Anexo II - Información de consolidación sobre el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral

Anexo III - Información de consolidación sobre el estado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones

se My

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva

Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiarias

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiarias, en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2023, y los estados consolidados de ganancia o pérdida y otro resultado integral, cambios en los activos netos atribuibles a los tenedores de acciones y flujos de efectivo por el periodo 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 Auditora. 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 Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiarias al 30 de junio 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.

Lić. Milagros Guerrero C.P.A. No.8743

Panamá, 16 de agosto de 2023

Panamá, República de Panamá

Estado consolidado de situación financiera por el período terminado al 30 junio de 2023 (En balboas)

	Notas	2023	2022
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6,7	663,563	1,368,816
Cuentas por cobrar clientes	8	1,354,564	997,417
Otros Activos	11 _	84,038	29,170
Total de activos corrientes	-	2,102,165	2,395,403
Activos no corrientes:	2	00 466 222	00 466 333
Propiedades de inversión, neto Plusvalía	9 10	99,466,333 315,533	99,466,333 315,533
Otros activos	11 _	1,450,220	1,597,199
Total de activos no corrientes		101,232,086	101,379,065
Total de activos	_	103,334,251	103,774,468
Pasivos			
Pasivos:			
Bonos por pagar, neto	12	14,707,130	620,000
Dividendos por pagar	17	260,460	260,460
Otros pasivos	15	92,742	330,693
Total de pasivos corrientes	_	15,060,332	1,211,153
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	12	26,565,885	40,968,722
Notas por pagar	13	8,874,798	8,907,124
Financiamiento recibido	6,14	1,462,677	1,501,627
Otros pasivos	15 _	4,440,232	4,312,017
Total de pasivos no corrientes	_	41,343,592	55,689,490
		i₩	=
Total de pasivos		56,403,924	56,900,643
Patrimonio:			
Acciones comunes		16,865,238	16,865,238
Capital adicional pagado Acciones clase B		30,017,619 50,000	30,017,619 50,000
Ganancia acumulada	_	(2,534)	(59,032)
Total del patrimonio	16 _	46,930,323	46,873,825
Total de pasivos y patrimonio	_	103,334,251	103,774,468
Activos netos por acción			
	16	1,001	1,000

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

Le My

Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral por el período terminado al 30 junio de 2023

(En balboas)

	Notas	2023		20	22
		Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Ingresos:		4 550 470	2.057.222	1,212,494	2,479,380
Alquileres		1,553,470	2,957,232	1,212,494	2,479,300
Cuota de mantenimiento		118,035	118,035	=	S#
Cambio en valor razonable en la propiedad de inversión	10		=	7,971,482	7,971,482
Otros ingresos	-	166,852	166,852	3,809	5,198
Total de ingresos	-	1,838,357	3,242,119	9,187,786	10,456,060
Gastos de operación				00000 200 200	
Gastos de comisiones	6	(125,768)	(249,950)	(33,860)	(309,695)
Salarios y benificios a empleados		(17,921)	(35,833)	(17,113)	(32,533)
Honorarios y servicios profesionales		(29,077)	(125,631)	(52,594)	(82,391)
Seguros		(17,378) (91,798)	(49,067) (138,544)	(40,934) (562,507)	(71,504) (625,339)
Impuestos Mantenimiento		(48,439)	(141,308)	(77,470)	(104,657)
Otros		(122,098)	(176,194)	(142,434)	(353,158)
Total de gastos de operación		(452,479)	(916,527)	(926,912)	(1,579,277)
Utilidad en operaciones		1,385,878	2,325,592	8,260,873	8,876,782
Gastos de intereses		(891,163)	(1,800,261)	(937,497)	(1,835,013)
Pérdida antes de impuesto sobre la renta	_	494,715	525,331	7,323,376	7,041,769
Disminución en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	£	494,715	525,331	7,323,376	7,041,769

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

ja. My

Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones por el período terminado al 30 junio de 2023

(En balboas)

	Nota	2023	2022
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al inicio del período		46,873,825	48,647,839
Proveniente de transacciones de acciones de capital Dividendos declarados Disminución en los activos netos atribuíbles a los tenedores		(468,829)	(1,198,115)
de acciones		525,331	(575,899)
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al final del período	16	46,930,323	46,873,825

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

Ja. My

Estado consolidado de flujos de efectivo por el período terminado al 30 junio de 2023

(En balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Aumento en activos netos atribuible a los			
tenedores de acciones		525,331	7,041,769
Ajustes por: Gasto de intereses		1,800,261	1,835,013
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	(7,971,482)
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Otros activos		(265,036)	7,170,672
Otros pasivos		(109,735)	2,321,416
Efectivo neto proveniente de las actividades de operaciones		1,950,821	10,397,388
Intereses pagados		(1,800,261)	(1,835,013)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		150,559	8,562,375
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Propiedades de inversión	-	:= 1=	(7,047,904)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	0	0	(7,047,904)
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:	М.		
Producto de financiamiento recibido	6	(0)	1,511,263
Cancelación de financiamiento recibido	14	(38,950)	(7,000,000)
Producto de notas corporativas por pagar	13	(32,326)	25,521
Redención de bonos por pagar	12	(315,707)	(275,708)
Dividendos pagados	17	(468,829)	(468,829)
Efectivo neto utilizado en de las actividades de financiamiento	99	(855,812)	(6,207,752)
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(705,253)	(4,693,281)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	7	1,368,816	5,496,155
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	7	663,563	802,874

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

her-My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio 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 de inmobiliarios, concentrando sus esfuerzos en activos comerciales, industrial, de almacenamiento, estacionamientos y residencial.

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, constituída 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 arredramientos de bienes inmuebles.

El 28 de marzo el 2020, finalizó el proceso de compra de la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A. Santa María Plaza es un Centro Comercial tipo plaza que ha sido desarrollado 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.

) of . Thy

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

- 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 Notaria 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 Notaria 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 Notaria 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.
- 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)
- 2.1 Modificaciones a las NIIF's y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año

En el año, el Fondo ha aplicado enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados

la.My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

en estos estados financieros

- Referencia al Marco Conceptual

Enmiendas a NIIF 3 El Fondo ha adoptado las enmiendas a la NIIF 3 - Combinaciones de negocios por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan NIIF 3 en lo que se refiere al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco Conceptual de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de CNIIF 21 - Gravámenes, el comprador aplica CNIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Enmiendas a NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo -Ingresos antes de su uso planeado

El Fondo ha adoptado las enmiendas a la NIC 16 - Propiedad Planta y Equipo por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la Administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la NIC 2 - Inventarios.

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente. Ahora, la NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Mejoras Anuales a las normas NIIF 2018-2021

El Fondo ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

libros que hubiera sido incluido en los estados financieros de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

NIIF 16 - Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

NIC 41 - Agricultura

Las enmiendas quitan el requerimiento de NIC 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para los impuestos cuando se mide el valor razonable. Esto alinea la valuación del valor razonable en NIC 41 con los requerimientos de NIIF 13 - Medición del Valor Razonable para usar consistentemente flujos de efectivo y tasas de descuento que permitan a los preparadores determinar si se debe usar flujos de efectivo y tasas de descuento antes o después de impuestos para una apropiada medición del valor razonable.

2.2 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera emitidas, pero aún no efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fondo no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IAS 1 Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Enmiendas a la NIC 1 y a Revelación de las políticas contables las Declaración Práctica 2

Enmiendas a la NIC 8 Definición de las estimaciones contables

Jes My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

Enmiendas a NIC 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a NIC 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera consolidado y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de NIC 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaración Práctica 2 - Juicios sobre materialidad - Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en NIC 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El NIC ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad" descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la NIC 1 estarán vigentes para los períodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre

Jel- My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

en su medición".

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el NIC mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de períodos previos.

El Consejo de las Normas Internacionales de Contabilidad agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la NIC 8 que acompaña la norma. El Consejo de las Normas Internacionales de Contabilidad ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los períodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho período con opción a aplicación anticipada.

La administración del Fondo anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Fondo en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

En adición, las siguientes normas han sido emitidas, sin estar efectivas, para las cuales la Administración no anticipa tengan efecto en los estados financieros del Fondo:

- NIIF 17 Contratos de Seguro
- Enmiendas a NIIF 10 e NIC 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
- Enmiendas a la NIC 12 Impuestos diferidos Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

3. Políticas de contabilidad significativas

Un resumen de las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), se presenta a continuación.

3.1 Base de presentación

3.1.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

3.1.2 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 período sobre el que se informa.

3.2 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. y 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, v
- 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.

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.

Jes. My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

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, 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.

3.3 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.

3.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos incluyen ingresos por alquiler y cargos por servicios de gestión de propiedades.

Los ingresos de los arrendamientos operativos se reconocen sobre una base en línea recta a lo largo de la duración del arrendamiento.

Los ingresos por cargos de servicios y administración se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar. Los cargos por servicios y administración se reconocen en el período contable en el que se prestan los servicios.

3.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos con vencimiento original de tres meses o menos.

3.6 Gastos

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

Le. My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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.

der. My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

3.9.1 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.

3.10 Pasivos financieros

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.

Pasivos financieros

Las obligaciones y deuda a corto y largo plazo son medidos a su costo amortizado.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

Baja en cuentas de pasivos financieros

El Fondo da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones del Fondo se liquidan, cancelan o expiran.

3.11 Combinación de negocio

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.

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;

he. My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

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.

3.12 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.

4. 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.

Le. My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

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.

4.1 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.

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:

2023	Menor a 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1	1 a 5 años	Mas 5 años	Total
Activos Efectivo y depósitos en bancos Cuentas por cobrar	663,563	1,354,564	-		0 <u>0</u>	663,563 1,354,564
	663,563	1,354,564				2,018,127
Pasivos					·	
Bonos por pagar Préstamo por pagar Notas por pagar		2	14,707,130 1,462,677	26,565,885 - 8,874,798	£	41,273,015 1,462,677 8,874,798
SCA SARONE ANNUAL PARTY CONT.			16,169,807	35,440,683		51,610,490
Posición neta	663,563	1,354,564	(16,169,807)	(35,440,683)		(49,592,363)

2022	Menor a 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Mas 5 años	Total
Activos						
Efectivo y depósitos en bancos	1,368,814	: :	•	75.0	-	1,368,814
Cuentas por cobrar	=	997,417				997,417
	5,919,207	997,417				2,366,231
Pasivos						
Bonos por pagar	=	:=:	40.	41,588,722	-	41,588,722
Financiamiento recibido	-	4	1,501,627	#:	-	1,501,627
Notas por pagar	-	-	3	8,907,124	<u>=</u>	8,907,124
P - P - S			1,501,627	50,495,846		51,997,473
Posición neta	5,919,207	997,417	(1,501,627)	(50,495,846)		(49,631,242)

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

4.2 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 período terminado el 30 de junio de 2023.

4.3 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.

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de activos financieros que se comercializan en mercados activos (tales como derivados y valores públicamente cotizados en bolsa) se basan en precios cotizados de mercado al cierre de mercado en la fecha de cierre del ejercicio. El precio de mercado cotizado utilizado para los activos financieros del Fondo es el último precio negociado siempre y cuando dicho precio está dentro del spread. En circunstancias en que el último precio negociado no está dentro del spread de oferta y demanda, la Administración determinará los puntos dentro del spread de oferta y demanda que son más representativos del valor razonable. El precio utilizado no se ajusta para costos de transacción.

Un instrumento financiero se considera como cotizado en un mercado activo si los precios de cotización están fácil y regularmente disponibles del mercado de cambio, distribuidor, agente, grupo de la industria, servicio de precios, o un organismo regulador, y esos precios representan transacciones actuales que se producen regularmente en condiciones del mercado.

El valor razonable de los activos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y realiza supuestos que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada fecha de cierre del ejercicio. Las técnicas de valoración utilizadas incluyen el uso de transacciones comparables recientes en condiciones del mercado, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, análisis de flujo de caja descontado, modelos de opciones de precios y otras técnicas de valoración regularmente utilizadas por los participantes en el mercado, haciendo el uso máximo de insumos observables y dependiendo lo menos posible en los insumos no observables.

Le. My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

Para los instrumentos para los que no existe un mercado activo, el Fondo también podrá utilizar modelos desarrollados internamente, que se basan por lo general en los métodos y técnicas de valoración generalmente reconocidos como estándar dentro de la industria. Algunas de las entradas a estos modelos pueden no ser observables de mercado y por lo tanto se estiman basándose en supuestos.

La salida de un modelo es siempre una estimación o aproximación de un valor que no se puede determinar con certeza, y las técnicas de valoración empleadas pueden no reflejar plenamente todos los factores pertinentes a las posiciones que mantiene el Fondo. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en su caso, para tener en cuenta factores adicionales, incluyendo el riesgo de modelo, el riesgo de liquidez y riesgo de contraparte.

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.

ra- My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

5.2 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	2 7	¥5	44,361,931	44,361,931	41,273,015
Financiamiento recibido	1,502,189	•:		1,502,189	1,462,677
Notas por pagar		9,044,269		9,044,269	8,874,798
Total de pasivos financieros	1,502,189	9,044,269	44,361,931	54,908,389	51,610,490
2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	<u> -</u>	100	41,011,249	41,011,249	41,588,722
Financiamiento recibido	1,547,600	6=	3=	1,547,600	1,501,627
Notas por pagar	= = = = = = = = = = = = = = = = = = =	0 =	9,362,500	9,362,500	8,907,124
Total de pasivos financieros	1,547,600		50,373,749	51,921,349	51,997,473

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 la técnica de flujo de caja descontado aplicando las tasas de referencia de mercado que son ofrecidas para los bonos.

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.

top.

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	Compañías relacionadas		
	2023	2022	
Activos:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	663,063	1,368,314	
Pasivos:			
Financiamiento recibido	1,460,000	1,460,000	
Intereses por pagar	2,677	41,627	
Cuentas por pagar	3,657,794	3,423,400	
j j g.	5,120,471	4,925,027	
Gastos:	N 		
Gastos de intereses	-	786	
Dietas	3,000	3,000	
Comisiones pagadas	234,393	309,695	
	237,393	313,481	

El fondo si utilizó al 30 de junio 2023 la línea de crédito por B/.1,460,000 a una tasa de interés del 6.00% con pagos de intereses y capital a la fecha del vencimiento el 20 de junio de 2024. Al 30 de junio de 2023, la línea de crédito generó un interés acumulable por la suma de B/.2,677. (2022 B/41,627)

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 31 de diciembre de 2023. Al 30 de junio 2023 la subsidiaria no hizo uso de la línea de sobregiro.

El Fondo le reconoce a su administradora una comisión pagada por la suma B/.234,393 quedando comisiones por pagar por la suma de B/.1,543,423 al 30 de junio de 2023, expresada como un porcentaje de sus activos netos.

Al 30 de junio de 2023, el Fondo mantiene una cuenta por pagar a favor de Prival Private Equity Fund, S.A., por un total de B/.2,114,371, sin garantía.

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.

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.

Los directores recibieron B/.3,000 en concepto de dietas al 30 de junio de 2023 (2022: B/.3,000)

ha. My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:	2023	2022
Caja menuda Prival Bank, S.A.	500 663,063	500 1,368,316
	663,563	1,368,816

8. Cuentas por cobrar clientes

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

	2023	2022
0- 30 días	259,956	50,401
31-60 días	274,264	97,782
60-90 días	399,454	347,543
91 o más	520,549	601,350
	1,454,223	1,097,076
Provisión para pérdidas crediticias esperadas	(99,659)	(99,659)
	1,354,564	997,417

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

Propiedades de inversión

consumidor.

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

Zao propiosados de iniciones	Terreno	Edificio	Propiedades y mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 1 de enero 2023	7,243,022	54,103,308	34,150,351	3,969,653	99,466,333
Saldo al 30 de junio de 2023	7,243,022	54,103,308	34,150,351	3,969,653	99,466,333
	Terreno	Edificio	Propiedades y mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 1 de enero 2022 Aumento en valor razonable	7,243,022	54,103,308	26,722,632	3,550,619 419,034	91,619,580 419,034
Adiciones			7,427,719	<u> </u>	7,427,719
Saldo al 31 de diciembre 2022	7,243,022	54,103,308	34,150,351	3,969,653	99,466,333

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

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, 383394, 383395, 383382, 383384, 383385, 383386, 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 periodo inicial no cancelable de 2 año de alquiler.

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

- 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 periodo inicial no cancelable de 2 año 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 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 periodo inicial no cancelable de 1 año de alquiler.
- 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 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.

Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

Los valores razonables de las propiedades de inversión del Fondo se obtuvieron a través de avalúos realizados por valuadores independientes no relacionados con el Fondo, Avalúos Inspecciones y Construcción, S.A., empresa valuadora que cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

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

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

Enfoque de renta

Este enfoque proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a un único valor de capital actual. 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 al ingreso bruto anual estimado considerando el alquiler real y efectivo para facilidades con las características y acabados de la propiedad menos los gastos.

	valor razo	onable	Jerarquia dei
Activo no financiero	2023	2022	valor razonable
Propiedad de inversión	99,466,333	99,466,333	Nivel 3

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

La diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

Técnica de valuación y datos de entrada principales

Enfoque de renta

Las entradas futuras de efectivo a percibir por las propiedades de inversión están basadas en el tipo, características y ubicación de las mismas, al igual que en los términos de contratos de arrendamientos existentes y comparables de las rentas actuales del mercado para propiedades similares. Tasas de capitalización basadas en la ubicación real, el tamaño y la calidad de las propiedades, teniendo en cuenta los datos del mercado en la fecha de valoración.

10. Plusvalía

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

Empresa	Fecha de adquisición	Participación adquirida	2023	2022
Jia Albrook, S.A.	3 de agosto de 2018	100%	315,533	315,533

11. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2023	2022
ITBMS a favor	1,186,565	1,242,412
Impuestos pagados por anticipado	107,757	273,727
Gastos pagados por anticipados	84,038	3,600
Otros	155,899	106,630
Total	1,534,258	1,626,369
Corriente	84,038	29,170
No corriente	1,450,220	1,597,199
Total	1,534,258	1,626,369

pe My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

12. Bonos por pagar

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.

El 27 de octubre de 2017, la subsidiaria Dolphy Comercial Plaza, S.A., emitió dos series de bonos corporativos por un total de B/.30,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. La emisión contiene dos series: la "Serie A" por un valor nominal de B/.22,000,000 y su fecha de vencimiento será el 27 de octubre de 2024 y la "Serie B" por B/.8,000,000 y su fecha de vencimiento será el 27 de octubre de 2024.

Los bonos de la Serie Senior y Serie A" devengan intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 7% anual sobre su saldo insoluto, y la Serie B" devenga interés a una tasa anual fija equivalente 6.50%. Apagado 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.

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.

2023	2022
41,331,950	41,671,950
(83, 228)	(131,814)
24,293	48,586
(58,935)	(83,228)
41,273,015	41,588,722
	41,331,950 (83,228) 24,293 (58,935)

Al 30 de junio 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
41,671,950	42,291,950
(340,000)	(620,000)
41,331,950	41,671,950
	41,671,950 (340,000)

Jes-My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

13. Notas corporativas por pagar

El 29 de marzo de 2019, la subsidiaria emitió dos series de notas corporativas por un total de B/.8,750,000, sin garantía, 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 30 de junio de 2023, 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	8,750,000	8,750,000
Intereses por pagar	124,798	157,124
Saldo al final del período	8,874,798	8,907,124
ESAN MEN AT STATE OF MEN AT THE STATE OF STATE O		

14. Financiamientos recibidos

El fondo no utilizó al 30 de junio 2023 la línea de crédito por B/.1,460,000 a una tasa de interés del 6.00% con pagos de intereses y capital a la fecha del vencimiento el 20 de junio de 2024. Al 30 de junio 2023, la línea genero un interés por la suma de B/.2,677 (2022, B/. 41,627)

Al 30 de junio 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	Total
Saldo al inicio del año	1,501,627	1,460,000	1,460,000
Intereses por pagar del período	24,333	41,627	65,960
Cancelación de intereses	(63,283)		(63,283)
Saldo al final del período	1,462,677	1,501,627	1,462,677

Jeo. My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

15. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2023	2022
Cuentas por pagar	518,797	885,715
Otras cuentas por pagar	2,114,371	2,114,370
Retenciones de garantía por arrendamiento	330,271	306,827
Impuestos por pagar	12,360	11,920
Comisiones por pagar	1,543,423	1,309,030
Prestaciones laborales	13,751	14,848
Total de otros pasivos	4,532,974	4,642,710
Corriente	92,742	330,693
No corriente	4,440,232	4,312,017
	4,532,974	4,642,710

Al 30 de junio 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.

16. 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.

Jer. Thy

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

	2023	2022
Total de activos netos Menos: acciones comunes - Clase B	46,930,323 50,000	46,873,825 50,000
	46,880,323	46,823,825
Total acciones comunes - Clase A	46,833	46,833
Activo neto por acción	1,001	1,000

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	46,882,859
Total de acciones	46,833	468	46,882,391	46,882,859
2022	Total de acciones Clase A	Valor nominal	Capital adicional pagado	Total
Saldo al inicio del año	46,833	468	46,882,391	46,882,859
Total de acciones	46,833	468	46,882,391	46,882,859

17. Dividendos

Al 30 de junio de 2023 la Compañía pagó dividendos por B/.468,829 (2022, B/.1,198,115) los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva. Al 30 de junio de 2023, se mantienen dividendos por pagar por B/.260,460.

18. 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.

Le. My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio 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	3,658,367	5,488,310
2 años	4,830,415	5,428,762
3 años	2,618,825	2,963,280
4 años	2,173,128	1,735,404
	13,280,735	15,615,756

19. 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.

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

se. My

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2023 (En balboas)

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 Alterno 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 de Valores de Panamá. Según solicitud realizada el día 30 de octubre de 2018, JIA Albrook, 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 sobre los tenedores de sus cuotas de participación." El 21 febrero 2020 fue emitida la resolución No.203-5326, que exonera del pago de impuestos a JIA Albrook, S.A., de acuerdo a lo indicado en el parágrafo 2 del Artículo No.706, parágrafo 2 del Código Fiscal.

Con relación a la nueva 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, en consecuencia, la Administración reversó el pasivo por impuesto diferido por B/. 167,305 que mantenía la subsidiaria relacionada a la diferencia temporal surgida de los alquileres por cobrar futuro.

20. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados de Prival Real Estate Fund S.A., y subsidiarias por el periodo terminado al 30 de junio de 2023, fueron autorizados por la Junta Directiva para su emisión el 16 de agosto de 2023.

ra. My

Anexo I

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

por el período terminado al 30 de Junio de 2022 (En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones	iones	Sub-total	Prival Real Estate Fund, S.A.	Unicorp Tower Plaza, S.A.	JIA Albrook, S.A.	F.C. WESTLAND	F.C. WESTLAND OESTE	WESTLAND	WESTLAND	WESTLAND	CORP E	Dolphy Plaza Comercial
Activos		DR	CR											
Activos corrientes: Ffectivo y depósitos en banco	663 563	9	()	663 563	43 681	177 568	22 004	A3 014	12 534	44 220	16.604	909 07	690 01	200 770
Cuentas por cobrar clientes	1,354,564			1.354.564	75,570	696.175	49 609	230.828	83 719	7.588	22 784	740	0,002	477 007
Otros Activos	84,038	10	•	84,038		52,029		0.00	2		10/177	5	200'6	32,009
Total de activos corrientes	2,102,165		•	2,102,165	119,251	925,772	71,613	273,842	97,254	51,818	39,385	49,315	19,698	454,219
Activos no corrientes:	Š													
Proniedad de inversión	99 466 333	E A	90,979,00	90,476,663	13,665,121	25 508 714	7 34E 447	4 204 182	0 000 FCF F		. 024 428			* 000 000 00
Plusvalia	315,533	315,533		200'001'00	131 (200)(2)	1 1000'07	ttr'oro''	201,162,1	000'101'1	4,337,104	074'1'0'1	000'840'1	610'167'0	33,750,000
Otros activos	1,450,220		21,216,471	22,666,692	15,126,593	235,003	1,935,345	693,157	961,433	238,975	140,662	392,754	1,573,042	1,369,728
Total de activos no corrientes	101,232,086	315,533	57,695,355	158,611,908	65,270,599	25,743,717	9,281,793	4,984,339	5,396,370	2,796,158	1,212,090	1,942,255	6,864,862	35,119,728
Total de activos	103,334,251	315,533	57,695,355	160,714,073	65,389,850	26,669,489	9,353,405	5,258,181	5,493,624	2,847,976	1,251,475	1,991,569	6,884,559	35,573,946
Pasivo corriente:	001 FOF 21			OCH LOCK FO										
Dividendos por pagar	260.460	. 9		260.460	. 9	13,987,130	25.885	18 745	19 683	13 199	A 686	0 373	80	720,000
Otros pasivos	92,742		(0)	92,742		1,250	6,484	9,157	22,439	868	1,019	826	14,953	35,717
Total de pasivos corriente	15,060,332			15,060,332	56	14,082,074	32,369	27,902	42,121	14,020	5,705	10,199	43,071	802,872
Pasivo no corriente: Bonos por pagar	26,565,885	•	¥	26,565,885	ÿ		*	,	Ä	0	•	2.00	nie	26,565,885
Préstamo por pagar	1,462,677			1,462,677	1,462,677									
Ofros pasivos	6,874,798	9 962 127	6 1	14 402 360	8 948 675	1 367 240	65 497	60 300	121 286	000 88	, 200 63	24 083	. 000	
Total de pasivos no corriente	41,343,596	9,962,127		51,305,719	19,286,150	1,367,240	65,497	69,399	131,286	88,999	53,281	34,982	88,951	30,119,935
Total de pasivos	56,403,928	9,962,127		66,366,051	19,286,150	15,449,314	97,866	97,301	173,408	103,019	58,986	45,181	132,021	30,922,809
Patrimonio:	16 865 238	9 708 981	9	10 573 540	16 865 238	0000	100 000							
Capital adicional pagado	30,017,620	34,707,953		64,725,573	30,017,620	14.168.650	46.593	2.428.929	2.632.780	2 935 273	1 281 625	1.356.213	788 231	00000
Acciones clase B Ganancia acumulada	50,000 (2,534)	19,261,623	9,260,162	50,000 9,998,927	50,000 (829,158)	(2,958,476)	6,520,665	2,731,950	2,687,436	(190,316)	(89,137)	590,176	5,964,308	(4,428,521)
Total del patrimonio	46,930,323	56,677,857	9,260,162	94,348,018	46,103,700	11,220,174	9,255,539	5,160,880	5,320,216	2,744,957	1,192,488	1,946,389	6,752,538	4,651,137
Total de pasívos y patrimonio	103,334,251	66,639,984	9,260,162	160,714,069	65,389,850	26,669,489	9,353,405	5,258,181	5,493,623	2,847,976	1,251,475	1,991,569	6,884,560	35,573,946

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Anexo II

	Total	Ellminaciones	S)L	Sub-total	Prival Real Estate Fund, S.A.	Unicorp Tower Plaza, S.A.	JIA Albrook, S.A.	F.C.	F.C. WESTLAND OFSTE	WESTLAND RFALTY	WESTLAND	WESTLAND	CORP E	Dolphy Plaza
Ingresos por intereses y comisiones Intereses ganados sobre:		DR	ಜ											
Alquileres	2,957,232	9	ŧ	2,957,232		595,446	310,637	168,859	164,958	92,530	41.042	76.988	201.843	1,304,929
Cuota de mantenimiento	118,035	ě	ú	118,035	÷	118,035								
Otros ingresos	166,852	520,921		687,773	520,921	154,126	٠	٠	ÿ		٠	٠	٠	12,726
Total de ingresos	3,242,119	520,921		3,763,040	520,921	867,607	310,637	168,859	164,958	92,530	41,042	76,988	201,843	1,317,655
Provision perdida crediticia esperada							÷.			300	•			ď
Gasto de operación Gastos de comisiones	(249,950)		ĵ.	(249,950)	(241,143)	(3.900)	(3.157)		(1,750)			,	,	,
Salarios y beneficios a empleados	(35,833)	·		(35,833)		(35,833)						7.	•	
Honorarios y servicios profesionales	(125,631)	£		(125,631)	(21,824)	(43,914)	(400)	(499)	(7,544)	(400)	(788)	(400)	(1.189)	(48.674)
Seguros	(49,067)		•	(49'067)	(17,633)		(6,603)	(983)	No regio en					(25.242)
Impuestos	(138,544)	9	(i	(138,544)	(6,637)	(22,090)	(4,066)	(20,654)	(22,710)	(17,231)	(5,125)	(6,111)	(8.251)	(26.668)
Mantenimiento	(141,308)		٠	(141,308)	(52,092)	(26,055)	(463)	(25,037)	(15,749)	(5,846)	(2,089)	ŕ	(6,537)	(7.440)
Olros	(176,194)	(2.0)	1	(176,194)	(133,153)	(39,256)	(176)	(354)	(286)	(151)	(90)	(20)	(20)	(2,668)
Total de gastos de operación	(916,527)			(916,527)	(472,483)	(171,048)	(13,864)	(47,133)	(48,039)	(23,628)	(8,052)	(5,561)	(16,027)	(110,692)
Utilidad en operaciones	2,325,592	520,921	3	2,846,513	48,437	696,559	296,773	121,726	116,919	68,902	32,991	71,427	185,815	1,206,963
Gastos de intereses	(1,800,261)	•	*	(1,800,261)	(321,127)	(499,743)		*	*		ě		ŭ.	(979,391)
Ganancia antes de Impuesto sobre la renta	525,331	520,921		1,046,252	(272,690)	196,816	296,773	121,726	116,919	68,902	32,991	71,427	185,815	227,572
Aumento en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	525,331	520,921	7.	1,046,252	(272,690)	196,816	296,773	121,726	116,919	68,902	32,991	71,427	185,815	227,572

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

he Thy

	Total	Eliminaciones	ones			6.								
	Total	œ	æ	Sub-folal	Prival Real Estate	Unicorp Plaza,	JIA Albrook,	F.C.	F.C. WESTLAND OFSTF	WESTLAND	WESTLAND	WESTLAND	CORPE	Dolphy Plaza
Acciones comunes clase A Saldo al Inicio del periodo	16,865,238	20,000		16,885,238	16,865,238	10,000			17*		,	5		10.000
Adquisición de Subsidiaria	٠	•	54	•				3	,		9	1	9	
Emisión de acciones		3					3.5	٠		4				
Saido al final del período	16,865,238	20,000		16,885,238	16,865,238	10,000		*	•					10,000
Acciones clase B Saldo al inicio del período Emisión de acciones dasa B	20,000	8	¥: i	900'09	20,000	ê	* 1	ĕ	8.1	s c /	5. 7	•	æ	¥
Saido al final del periodo	900'09			50,000	20,000									
Capital pagado en exceso Saído al inicio del periodo Dividendos capitalizado	39,017,620	36,927,406	3.3	66,945,025	30.017.620	14,000,000	2,688,281	2,395,188	2,597,351	2,911,654	1,273,190	1,339,342	737,619 50,612	8,984,760
Saldo al final del periodo	30,017,620	37,396,234	*	67,413,854	30,017,620	14,168,650	2,734,874	2,428,929	2,632,780	2,935,273	1,281,625	1,356,213	788,231	859'690'6
Utilidad acumulada Sako al incio del periodo Utidad del periodo	(59,037) 525,331	18,740,702 520,921	8,739,241	9,942,424	(87,640)	(2,967,903)	6,275,662 296,773	2,647,715 121,726	2,609,882	(232,975)	(112,755)	537,494	5,834,728	(4,561,784) 227,572
Saldo al final del periodo	(2,534)	19,261,623	9,260,162	9,998,927	(829,158)	(2,958,476)	6,520,665	2,731,950	2,687,436	(190,316)	(89,137)	590,176	5,964,308	(4,428,521)
Total de patrimonio Sado al inicio del periodo Dividendos declarados Utilidad del periodo	46,873,821 (468,829) 525,331	520,921	8,739,241 520,921	93.822.687 (989,749) 1,046,252	46,845,218 (468,829) (272,690)	11,210,747 (187,389) 196,816	8.963.943 (51,770) 296,773	5,042,903 (37,491) 121,726	5,207,233 (39,365) 116,919	2,678,679 (26,243) 68,902	1,168,870 (9,373) 32,991	1876,836 (18,745) 71,427	6,622,959 (56,236) 185,815	4.517.874 (94,309) 227,572
Sa'do al final del periodo	46,930,323	56,209,028	9,260,162	93,879,190	46,103,700	11,220,174	9,255,539	5,160,880	5,320,218	2,744,957	1,192,488	1,946,389	6,752,538	4,651,137
Véase el informe de los audtores independentes que se acompaña.	spendentes que se acompaña				1285	٠	•	1.87	g)	ê.	ŧ	-6		A 1

Anexoll

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias



FIDEICOMISO No. 52

Prival Real Estate Fund, S.A. CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL

(Al cierre del 30 de junio de 2023)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 09 de marzo de 2017 con Prival Real Estate Fund, S.A., como Fideicomitente Emisor, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Notas Corporativas, 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 US\$50,000,000.00, 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, certifica que, de acuerdo a confirmación recibida de la Agencia de Pago, Registro y Transferencia, a la fecha se han emitido las siguientes Notas Corporativas:

Emisor	Serie	Monto	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Duración
Prival Real Estate Fund, S.A.	Serie A	\$6,000,000.00	23 de enero de 2019	23 de enero de 2025	6 años
	Serie B	\$2,750,000.00	29 de marzo de 2019	23 de enero de 2025	5 años, 10 meses y 8 días

Para garantizar la Emisión Pública del Programa Rotativo de Valores hasta por la suma de \$50,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Prival Real Estate Fund, S.A. autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.101-17 del 7 de marzo del 2017, a la fecha de esta certificación el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de \$8,750,000.00,compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

July 25 My



- 1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio por la suma de (\$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. Cesión suspensiva de los Cánones de Arrendamientos, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento suscritos entre el Emisor y los arrendatarios de los Bienes Inmuebles que sean adquiridos o que garanticen deuda que sea refinanciada por El Fideicomitente con los fondos provenientes de la liquidación de la Serie Respectiva. A la fecha de la presente certificación, el Fideicomiso tiene cedido la suma de \$180,455.04 en arrendamientos;
- 3. Endoso de las pólizas de seguros de los Bienes Inmuebles hipotecados que cubran al menos el 80% del valor actualizado de las mejoras construidas sobre ellos. El dinero que obtenga El Fiduciario con la ejecución de las garantías hipotecarias y anticréticas, y la cesión de los Cánones de Arrendamiento; la(s) Cuenta (s) Fiduciaria (s) y el dinero que de tiempo en tiempo sea depositado en las mismas, incluyendo, pero sin limitarse, a aquel dinero proveniente de los Aportes Extraordinarios o de la ejecución de cualquiera de las garantías. Los bienes y derechos que, con la aceptación del Fiduciario, Los Fideicomitentes o terceras personas incorporen a este Fideicomiso;
- 4. Todos los otros dineros, bienes o derechos que de tiempo en tiempo resulten incorporados al presente fideicomiso;Los intereses y demás réditos 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 costas de ejecución).

I. Concentración de los Bienes Fideicomitidos al cierre de la presente certificación:

De la suma de \$8,750,000.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido, que garantiza la Serie A y B de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Valores al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de \$8,750,000.00 Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio 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.

Su PB TM



- La suma de \$180,455.04 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.
- II. Vencimiento de los Bienes Fideicomitidos a la fecha de cierre de la presente certificación:

A. Sin Fecha de Vencimiento

No Aplica.

B. Con Fecha de Vencimiento

 Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio por la suma de (\$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.

Ver el detalle de los valores de avalúo de los bienes inmuebles en el Anexo 1 del presente documento.

 Los Cánones de Arrendamiento cedidos suspensivamente de los Bienes Inmuebles que sean adquiridos o que garanticen deuda que sea refinanciada por El Fideicomitente con los fondos provenientes de la liquidación de la Serie Respectiva.

Ver el detalle de los cánones de arrendamiento cedidos en el Anexo 2 del presente documento.

III. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha de la presente certificación:

Cobertura de Garantías

Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles que su valor de mercado deberá representar al menos 100% del saldo insoluto de la Serie Respectiva. De acuerdo con confirmación de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, a la fecha de la presente certificación del saldo insoluto es por la suma de \$8,750,000.00 por lo que tendríamos lo siguiente:

25 23 PM



El saldo insoluto de la Serie Respectiva (Serie A y B) es igual a \$8,750,000.00 x 100% equivale a \$8,750,000.00. Mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de mercado según avalúos vigentes, suman un total de \$24,652,500.00 lo que representa un excedente de cobertura de \$15,902,500.00.

IV. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha de la presente certificación según el Prospecto Informativo:

Septiembre 2022

El saldo insoluto de la Serie Respectiva (Serie A y B) es igual a \$8,750,000.00 x 100% equivale a \$8,750,000.00. Mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de mercado según avalúos vigentes, suman un total de \$26,268,500.00 lo que representa un excedente de \$17,518,500.00

Diciembre 2022

El saldo insoluto de la Serie Respectiva (Serie A y B) es igual a \$8,750,000.00 x 100% equivale a \$8,750,000.00. Mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de mercado según avalúos vigentes, suman un total de \$26,168,500.00 lo que representa un excedente de cobertura de \$17,418,500.00.

Marzo 2023

El saldo insoluto de la Serie Respectiva (Serie A y B) es igual a \$8,750,000.00 x 100% equivale a \$8,750,000.00. Mantenemos hipoteca sobre Bienes Inmuebles cuyos valores de mercado según avalúos vigentes, suman un total de \$24,652,500.00 lo que representa un excedente de cobertura de \$15,902,500.00.

IV. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (\$8,750,000.00) entre el monto en circulación (\$8,750,000.00) es igual a 1.

VI. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

Septiembre 2022

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (\$8,750,000.00) entre el monto en circulación (\$8,750,000.00) es igual a 1.

Je 723/



Diciembre 2022

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (\$8,750,000.00) entre el monto en circulación (\$8,750,000.00) es igual a 1.

Marzo 2023

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (\$8,750,000.00) entre el monto en circulación (\$8,750,000.00) es igual a 1.

SITUACIÓN ECONÓMICA

Al cierre de la presente certificación, el Fideicomitente mantiene la siguiente cuenta pendiente de pagar, dentro del Fideicomiso por obligaciones administrativas Fiduciarias:

1. Factura No. 950 por la suma de \$7,490.00 en concepto de comisión anual fiduciaria.

<u>PÓLIZA</u>

Ingrid Chang

VP de Legal y Fideicomisos

A la fecha del presente informe, el Fideicomiso mantiene endosada a su favor las indemnizaciones por siniestros de una serie de pólizas de seguro, las cuales cubren las fincas hipotecadas a favor del fideicomiso. La misma se hace de conocimiento con el fin de revelar que las fincas se encuentran aseguradas con dicha póliza:

Security Type	Aseguradora	No. de Póliza	Monto Asegurado	Vigencia de la Póliza
	Acerta			31/12/2022 al
Póliza	Seguros	01-1001618-3	B/.10,956,415.50	31/12/2023
	Banesco			31/12/2022 al
Póliza	Seguros	01-51-4169	B/.1,604,078.00	31/12/2023

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 17 de julio de 2023.

Roberto Barsallo

Abogado de Legal y Fideicomiso

Abogado de Legal y

5 pm

		MERCADO	VALOR DE VENTA RAPIDA	FECHA DE AVALUO	FECHA DE VENCIMIENTO	EMPRESA AVALUADORA	No. DE AVALUO
		\$210,000.00	\$189,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-192-11-22
		\$440,000.00	\$396,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-183-11-22
		\$320,000.00	\$288,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-184-11-22
		\$375,000.00	\$337,500.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-185-11-22
		\$450,000.00	\$405,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-186-11-22
8720	JIA ALBROOK, S.A.	\$440,000.00	\$396,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-187-11-22
		\$390,000.00	\$351,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-188-11-22
		\$450,000.00	\$405,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-189-11-22
		\$490,000.00	\$441,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-191-11-22
		\$500,000.00	\$450,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-190-11-22
		\$550,000.00	\$495,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-187-11-22
		\$1,250,000.00	\$1,125,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-197-11-22
		\$665,000.00	\$598,500.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-208-11-22
		\$480,000.00	\$432,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-212-11-22
	CORPORACION DE INVERSIONES DEL OESIE, S.A	\$1,000,000.00	\$900,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-200-11-22
		\$600,000.00	\$540,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-199-11-22
		\$1,460,000,00	\$1.314.000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV 105 11 33
		\$150,000.00	\$135,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV 234 11 22
		\$160,000,00	\$144,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV.229-11-22
	WESTLAND GROUP CO. S.A.	\$545,000.00	\$490,500.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV.205.11.33
		\$229,500.00	\$206.550.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVANCO	AV 223-11-33
		\$440,000.00	\$396,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-211-11-22
		\$280,000.00	\$252,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-224-11-22
	WESTLAND REALTY GROUP, INC.	\$1,000,000.00	\$900,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-201-11-22
		\$1,166,000.00	\$1,049,400.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-196-11-22
		\$260,000.00	\$234,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-235-10-22
	ON GIOGO SESSO GIVE ILSOM	\$600,000.00	\$540,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-204-11-22
	TESTONIC ASSETS CACOL TIME	\$1,005,000.00	\$904,500.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-198-11-22
		\$100,000.00	\$90,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-236-11-22
		\$420,000.00	\$378,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-217-11-22
8001		\$400,000.00	\$360,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-218-11-22
		\$450,000.00	\$405,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-215-11-22
		\$700,000.00	\$630,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-202-11-22
	F.C. WESTLAND OESTE, S.A.	\$280,000,00	\$252,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-220-11-22
		\$450,000,00	\$405,000,00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVIINCO	AV-209-11-22
		\$332,000.00	\$298 800 00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AMINGO	CC 11 CCC AV
		\$300,000,000	\$220,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	Avinco	W-222-11-22
		\$300,000.00	\$270,000,00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AMINCO	AV 215 - 11 - 22
		\$300,000.00	\$270,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV. 225.11.22
		\$450,000.00	\$405,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-216-11-22
		\$420,000.00	\$378,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-219-11-22
		\$235,000.00	\$211,500.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-227-11-22
		\$240,000.00	\$216,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-228-11-22
		\$270,000.00	\$243,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-230-11-22
	F.C. WESTLAND, S.A.	\$460,000.00	\$414,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-213-11-22
		\$540,000.00	\$486,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-210-11-22
		\$290,000.00	\$261,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-221-11-22
		\$700,000.00	\$630,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-203-11-22
		\$300,000.00	\$270,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-231-11-22
		42200000	00 000 505	The state of the s	The state of the s	The second second	

bet BMY

			2.00	120202220	-1	TÉRMINO DE	FECHA DE	CÁNON
FINCA	LOCAL	ARRENDATARIO	Razon Social	ARRENDADOR	DÍA DE INICIO	DURACIÓN	VENCIMIENTO	MENSUAL
59736	E-3	Carvajal Services Int., S.A.	Star Coffee		01 de junio de 2022	2 años	01 de junio de 2024	2,222.22
59739	E-7	Felicidad Hermanos, S.A.	Mitsuwa		21 de febrero de 2019	2 años	21 de febrero de 2024	3,429.33
59740	E-8	Mega Fresh, S.A.	Mega Fresh		01 de julio de 2022	3 años	01 de julio 2025	2,503.20
59741	E-9	Empresas Melo, S.A.	Pio Pio]	24 de febrero de 2023	2 años	24 de febrero de 2025	3,467.80
59747	E-15	Guopeng Pan	Gongcha		15 de julio de 2022	3 años	17 de julio de 2025	3,676.40
59748	E-16	Alimentos, Distribución y Servicios,	Burger King		8 de mayo de 2021	3 años	8 de mayo de 2024	3,218.15
59749	E-17	S.A. Mr. Chen Corporation	257 707	Jia Albrook, S.A.	06 de marzo de	5 años	06 de marzo de	3,414.60
59773	F-20	Suplementos Deportivos, S.A.	Mr. Chen		1 de marzo de	8 años	2024 14 de marzo de 2024	3,333.33
59810	P-4	Samensil, S.A.	Top Fitness Zaxy		2016 19 de enero de	2 años	19 de enero de	3,160.92
77638 / 77639	PA-L7-L8				3 de enero de	2 años	3 de enero de	
7030 / 77033	FX-17-10	Bac International Bank	Bac International Bank		2022 1 de		2024 1 de agosto de	20,264.50
59811	P-5	Elis & Elis	Pamisla, S.A.		septiembre de 2021	2 años	2023	2,500.00
59813	P-7	Grupo El Lector, S.A.	El Lector		1 de febrero de 2023	3 años	1 de febrero de 2026	3,378.48
383288	PA-N5	Alimentos, Distribución y Servicios, S.A.	Burger King		11 de enero 2019	3 años	11 de enero de 2024	3,342.25
383293	PA-02	L.P. Restaurant Operations, Inc	Popeyes		07 de enero de	8 años	07 de enero de 2024	3,133.33
383398	FC-18-19	Inversiones Lassner, S.A.	Leños y Carbon		2016 04 de febrero	2 años	04 de febrero	5,462.10
383397	FC-17	Rosiangelis Quintero Grateri	Zona Fish		de 2023 1 de julio de	2 años	de 2025 1 de julio de	2,170.00
		Asados Gabydana, S.A.	Asados Gabydana, S.		2021 11 de enero de	2 años	2023 11 de febrero	3,455.56
383395	FC-15	Asados Gabydana, 3.A.	Α.	F.C. Westland, S.A.	2020 25 de	2 41103	de 2024 . 25 de	0/.122/00
383394	FC-14	Empresas Melo, S.A.	Pio Pio	TOTAL STATE OF THE	noviembre de 2019	2 años	noviembre de 2023	2,500.00
383393	FC-13	Leonardo Express, S.A.	Leonardo Express		01 de febrero de 2023	2 años	01 de febrero de 2025	2,100.00
383392	FC-12	-0000km	5-12-12-12-13-13-13-13-13-13-13-13-13-13-13-13-13-		1 de noviembre de 2022	2 años	1 de noviembre de 2024	\$2,000.00
383391	FC-11	Gongcha Francquicias Express, S.A.	Guopeng Pan Ribs State		2 de enero de 2022	2 años	2 de enero de 2024	1,750.00
383390	FC-10	Grupo Mercantil A&M, Corp.	Criollissimo		01 de junio de	3 años	01 de junio de	1,750.00
383382	FC1-FC2	Franquicias Panameñas, S.A.	KFC		2023 03 de enero de	2 años	2026 03 de enero de	5,394.59
383383	FC-3	Wen Westland Mall, S.A.	Wendy's		2022 1 de marzo de	2 años	2024 1 de marzo de	2,278.50
		Inversiones TB Comercial (Panama),	Taco Bell		01 de abril de	2 años	01 de abril de	3,417.96
383384	FC-4	S.A.	iaco beli		2023 29 de	2 01103	2025 29 de	3,727,00
383386	FC-6	Comidas Rápidas Internacionales, S. A.	La Estancia		noviembre de 2019	4 años	noviembre de 2023	2,500.00
383387	FC-7	Mr. Arepa, S.A.	Mr Arepa		01 de mayo de 2023	1 año	01 de mayo de 2024	2,250.00
383388	FC-8	Superma Convices Danamá No. 2 C A	Suburnu	F.C. Westland Oeste	24 de noviembre de	4 años	24 de noviembre de	2,500.00
202300	FC-8	Supeme Services Panamá, No. 3, S.A.	Subway		2019	7.4999	2023 1 de agosto de	3113333
383389	FC-9	Jose Zhang Wu	Golden Express		1 de agosto de 2022	3 años	2025	1,500.00
383282	PA-M3	Operadora Panamex, S.A.	Domino's Pizza		24 de febrero de 2020	4 años	24 de febrero de 2024	3,133.33
383283	PA-M4	Japan Food, S.A.	Sushi Express		24 de febrero de 2019	1 año	24 de febrero de 2024	2,741.67
383285	PA-N1	Arcos Dorados Panamá, S.A.	McDonald's		10 de enero de 2023	2 años	10 de enero de 2025	3,384.00
440224	PA-O5-P5-P6	International Meal Company F&B Panamá, S.A.	Carl's Junior		17 de abril de 2022	2 años	17 de abril de 2024	7,000.00
383286	PA-N2-N3	Cable Onda, S.A.	Cable Onda	Westland Asset Group, Inc.	13 de enero de 2020	4 años	13 de enero de 2024	4,477.78
383020	PB D5	RedPrecio Westland 2, S.A.	Red Precio		16 de noviembre de	2 años 6 meses	30 de mayo de	1,387.38
303020	FB 03	Redriedo Westland 2, 5.A.	ned Fredo	Westland Group Co, S.A.	2020		2023 15 de abril de	
383032	PB E10	Ahsma Shoes Group, S.A.	Sport Fashion	Westand Group Cd, S.A.	15 abril de 2022	2 años	2024	4,036.50
383057	PB G12	Opticentro Xpress	Opticentro Xpress, S.A.		1 agosto de 2021	3 años	1 de agosto de 2024	1,700.00
383102	PB-P3	Payless Shoesource Panamá, S.A.	Payless Shoes		01 de abril de 2022	5 años	01 de abril de 2027	7,237.50
383096	PB-02	Solo Brand Stores, S.A.	TAG	Westland Realty Group Inc.	1 de abril de 2022	2 años	1 de abril de 2024	6,000.00
383072	PB-K1	Cooperativa de Servicios Múltiples Profesionales, R.L.	Cooperativa de Profesionales		01 de septiembre de 2021	2 años	01 de septiembre de 2023	2,100.00
383160	PB X2-X3	Claro Panamá, S.A.	Claro Panamá, S.A.			8 años, 3 meses y 21 días	1 de junio de 2023	9,765.00
382989	PB A8-A9-A10	Banistmo, S.A.	Banistmo, S.A.		28 de marzo de	8 años	28 de marzo de	9,324.00
383049	PB-G1	Banesco, S.A.	Banesco, S.A.	Corporación e Inversiones Del Oeste, S.A.	2016 15 de septiembre de	5 años	14 de septiembre de	7,511.33
383024	PB-D10	Cable & Wireless Panama, S.A.	Cable & Wireless	======================================	2019 18 de octubre	4 años	2024 18 de octubre	4,983.33
ON POSTALL	200	militario de la Contracto			de 2019 01 de julio de		de 2023 01 de julio de	3,600.00
383041	P8-F7-F8	Mupupa, Corp.	Mumuso		2019	5 años	2024	\$180,45





favor de Stratmark Consultores, S.A. serán traspasadas a un nuevo accionista o si la sociedad se reactivará.

- 3. <u>Libro de Registro de acciones de la sociedad Happy Foods, S.A.</u> Se encuentra pendiente se anote la prenda sobre los certificados 1, 2, 3, 4, 5 y 6.
- 4. <u>Certificación de Anotación de la Prenda:</u> De acuerdo a la Sección 3.02 (Perfeccionamiento de la Prenda) del Contrato de Prenda, se establece la obligación a los Garantes Prendarios de entregar al Fiduciario una certificación expedida por el secretario y presidente de la Sociedad Fun Foods Group, Inc., en la que haga constar que ha anotado la prenda de las acciones pignoradas, en el Registro de Acciones de la Sociedad.

Quedamos en espera de sus instrucciones a seguir, para proceder con la Enmienda al Contrato de Prenda, previamente firmado.

Atentamente,

PRIVAL TRUST, S.A.

PRIVAL TRUST, S.A.