Prival Real Estate Fund, S. A. y Subsidiarias

Informe y Estados financieros
31 de diciembre de 2023

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiarias

Informe del contador y estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

Páginas

Contenido

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 - 42

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

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 31 de diciembre 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. AI 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 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lic. Milagros Guerrero
C.P.A. No.8743
Panamá, 22 de febrero de 2024
Panamá, República de Panamá

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de situación financiera
por el año terminado al 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	2023	2022
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6,7	763,165	1,368,816
Cuentas por cobrar clientes	8	1,958,299	997,417
Otros Activos	11	7,234	29,170
Total de activos corrientes		2,728,699	2,395,403
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	9	97,227,480	99,466,333
Plusvalía	10	315,533	315,533
Otros activos	11	1,534,712	1,597,199
Total de activos no corrientes		99,077,725	101,379,065
Total de activos		101,806,424	103,774,468
Pasivos			
Pasivos:			
Bonos por pagar, neto	12	14,884,150	620,000
Dividendos por pagar	17	260,461	260,460
Otros pasivos	15	330,229	330,693
Total de pasivos corrientes		15,474,840	1,211,153
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	12	26,053,158	40,968,722
Notas por pagar	13	8,876,499	8,907,124
Financiamiento recibido	6,14	1,507,450	1,501,627
Otros pasivos	15	5,487,127	4,312,017
Total de pasivos no corrientes		41,924,234	55,689,490
		-	-
Total de pasivos		57,399,075	56,900,643
Patrimonio:			
Acciones comunes		16,865,238	16,865,238
Capital adicional pagado		30,017,619	30,017,619
Acciones clase B		50,000	50,000
Déficit acumulado		(2,525,508)	(59,032)
Total del patrimonio	16	44,407,349	46,873,825
Total de pasivos y patrimonio		101,806,424	103,774,468
Activos netos por acción			
Acciones comunes Clase "A"	16	947	1,000

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por el año terminado al 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2023		Diciembre 2022	
		Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Ingresos:					
Alquileres		2,951,694	5,781,500	2,734,046	5,303,908
Cuota de mantenimiento		177,053	236,071	233,676	233,676
Total de ingresos		3,128,747	6,017,571	2,967,722	5,537,584
Gastos de operación					
Gastos de comisiones	6	(267,982)	(526,677)	(204,616)	(633,164)
Salarios y benificios a empleados		(38,441)	(75,546)	(36,391)	(69,991)
Honorarios y servicios profesionales		(50,828)	(184,657)	(91,778)	(157,788)
Seguros		(21,496)	(69,237)	(63,092)	(151,913)
Impuestos		(140,231)	(224,740)	(590,940)	(635,305)
Mantenimiento		(54,228)	(374,816)	(152,960)	(297,216)
Otros		(183,601)	(219,783)	(285,256)	(899,116)
Total de gastos de operación		(756,807)	(1,675,455)	(1,425,033)	(2,844,493)
Cambio en valor razonable en la propiedad de inversión	10	(2,409,087)	(2,428,784)	798,849	419,034
Otros ingresos		195,162	197,586	3,811	5,205
Utilidad en operaciones		158,015	2,110,918	2,345,349	3,117,330
Gastos de intereses		(1,809,886)	(3,639,736)	(1,861,880)	(3,693,229)
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		(1,651,872)	(1,528,818)	483,469	(575,899)
Disminución en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	15	(1,651,872)	(1,528,818)	483,469	(575,899)

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Nota	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al inicio del año		46,873,825	48,647,839
Proveniente de transacciones de acciones de capital			
Dividendos declarados		(937,657)	(1,198,115)
Aumento en los activos netos atribuíbles a los tenedores de acciones		(1,528,818)	(575,899)
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al final del año	16	44,407,350	46,873,825

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de flujos de efectivo
por el año terminado al 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Disminución en activos netos atribuible a los tenedores de acciones		(1,528,818)	(575,899)
Ajustes por:			
Gasto de intereses		3,639,736	3,693,229
Amortización de costos de emisión		-	48,586
Descuento otorgado a inqulinos			349,467
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	2,238,853	(419,034)
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Cuenta por cobrar clientes		-	355,392
Alquiler por cobrar futuro		-	69,028
Otros activos		(876,459)	516,277
Otros pasivos		1,174,647	2,734,975
Efectivo neto proveniente de las actividades de operaciones		4,647,959	6,772,021
Intereses pagados		(3,639,736)	(3,230,914)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		1,008,223	3,541,107
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Propiedades de inversión		-	(427,719)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(0)	(427,719)
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Producto de financiamiento recibido	6	-	1,460,000
Cancelación de financiamiento recibido	14	5,823	(6,958,373)
Producto de notas corporativas por pagar	13	(30,625)	27,222
Redención de bonos por pagar	12	(651,414)	(571,414)
Dividendos pagados	17	(937,657)	(1,198,115)
Efectivo neto utilizado en de las actividades de financiamiento		(1,613,873)	(7,240,680)
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(605,651)	(4,127,342)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	7	1,368,816	5,496,158
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	763,165	1,368,816

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

1. Información General

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

El Fondo es una sociedad de inversión cerrada que busca proveer al inversionista una renta sostenible generada por los alquileres de bienes inmuebles. Para alcanzar el objetivo el fondo busca invertir en un portafolio diversificado de activos en los sectores inmobiliarios, concentrando sus esfuerzos en activos comerciales, industrial, de almacenamiento, estacionamientos y restaurantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Unicorp Tower Plaza, S.A., sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.19,539 del 20 de marzo de 2012 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.2142970 y Ficha No.764037. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.

- Jia Albrook, S.A., es una sociedad que se dedica principalmente al arrendamiento de fincas. La compañía es una sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.5,740 del 18 de marzo de 2014. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- Westland Realty Group, Inc., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.12,059 del 17 de junio de 2011, de la 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)

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 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

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 IASB 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.

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 en su medición".

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB 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 IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la NIC 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

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

En adición, las siguientes normas han sido emitidas, para las cuales la Administración no anticipa tengan efecto en los estados financieros de la Compañía:

- *NIIF 17 Contratos de Seguro*
- *Enmiendas a NIIF 10 y 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*

MY
KL

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 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB) y con las Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) respectivas

3.2 Base De Presentación

Los estados financieros 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.

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

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

3.3 Negocio en Marcha

La Administración tiene, en el momento de aprobar los estados financieros, una expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. En consecuencia, continúa aplicando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros

3.4 Base de Consolidación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Moneda Funcional Y De Presentación

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

Activos Financieros

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

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

Deterioro de activos financieros – Los activos financieros, distintos a los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, deben ser probados por deterioro al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.
Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

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

3.6 Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio Emitidos por el Fondo

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

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

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

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

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

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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.

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 Gastos

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

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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;

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.

3.13 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

3.14 Información por Segmentos

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

El fondo mantiene un segmento de información - "Alquiler y venta de locales comerciales".

4. 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.

<u>Gestión del riesgo</u>
La Junta Directiva es el máximo responsable de la gestión global del riesgo en el Fondo.

<u>La medición del riesgo y presentación de informes</u>
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 año	1 a 5 años	Mas 5 años	Total
Activos						
Efectivo y depósitos en bancos	763,165					763,165
Cuentas por cobrar		1,928,089				1,928,089
	763,165	1,928,089				2,691,254
Pasivos						
Bonos por pagar			14,884,150	26,053,158		40,937,308
Financiamiento recibido				1,507,450		1,507,450
Notas por pagar				8,876,499		8,876,499
			14,884,150	10,383,949		51,321,257
Posición neta	763,165	1,928,089	14,884,150	10,383,949		(48,630,003)

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	1,368,816	-	-	-	-	1,368,816
Cuentas por cobrar	-	997,417	-	-	-	997,417
	1,368,816	997,417	-	-	-	2,366,233
Pasivos						
Bonos por pagar	-	-	-	41,588,722	-	41,588,722
Financiamiento recibido	-	-	1,501,627	-		1,501,627
Notas por pagar	-	-	-	8,907,124	-	8,907,124
	-	-	1,501,627	50,495,846	-	51,997,473
Posición neta	1,368,816	997,417	(1,501,627)	(50,495,846)	-	(49,631,240)

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

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

2023	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	40,937,308	14,884,150	-	26,053,158	
Notas por pagar	8,876,499			8,876,499	
Financiamiento recibido	1,507,450		1,507,450	-	
Total de pasivos financieros	51,321,257	14,884,150	1,507,450	34,929,657	

2022	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	41,588,722	620,000	-	40,968,722	-
Notas por pagar	8,907,124	-	-	8,907,124	-
Financiamiento recibido	1,501,327	1,501,327	-	-	-
Total de pasivos financieros	51,997,173	2,121,327	-	49,875,846	-

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 año terminado el 31 de diciembre 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.

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.

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

	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	2023	2022		
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	97,227,481	99,466,333	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 se obtuvo a través de un avalúo realizado a esas fechas por valuadores independientes no relacionados con la Compañía, que cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

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

5.2 Sensibilidad

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

5.3 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			44,307,445	44,307,445	40,937,308
Financiamiento recibido	1,547,600			1,547,600	1,507,450
Notas por pagar		9,362,500		9,362,500	8,876,499
Total de pasivos financieros	1,547,600	9,362,500	44,307,445	55,217,545	51,321,257

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.

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	762,665	1,368,316
Pasivos:		
Financiamiento recibido	1,460,000	1,460,000
Intereses por pagar	47,450	41,627
Cuentas por pagar	3,891,530	3,423,400
	5,398,980	4,925,027
Gastos:		
Gastos de intereses	248	51,664
Dietas	6,000	6,000
Gasto de comisiones	468,129	551,789
	474,377	609,453

El fondo utilizó al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023, la subsidiaria hizo uso de la línea de sobregiro el cual generó un interés de B/.47,450.

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

El Fondo le reconoce a su administradora una comisión por la suma B/.468,129 quedando comisiones por pagar por la suma de B/.1,777,159 al 31 de diciembre de 2023, determinada como un porcentaje de sus activos netos.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo registró una cuenta por pagar a favor de Prival Private Equity Fund, S.A., por un total de B/.2,114,370, sin garantía

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. Dado a que el rendimiento no ha superado 7.00%, no se ha devengado dicha comisión.

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

7. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación

	2023	2022
Caja menuda	500	500
Prival Bank, S.A.	762,665	1,368,316
	763,165	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	287,430	50,401
31-60 días	253,280	97,782
60-90 días	1,035,624	347,543
91 o más	451,413	601,350
	2,027,747	1,097,076
Provisión para pérdidas crediticias esperadas	(69,448)	(99,659)
	1,958,299	997,417

La principal cuenta por cobrar que mantiene Unicorp Tower Plaza, S.A., es con el Instituto para la Formación y Aprovechamiento de Recursos Humanos (IFARHU) por B/1,384,232 dólares correspondiente al arrendamiento y el mantenimiento de los doce meses del año 2023.
Con fecha 2 de marzo de 2023 se alcanzó un acuerdo con el principal cliente de Dolphy Plaza Comercial, S.A., con saldo moroso al 31 de diciembre de 2022, el cuál estableció un pago de contado 5 días hábiles posterior a la firma del contrato por B/.180,000 dólares, B/.34,584 luego del levantamiento de la medida cautelar que se tenía y B/.75,974 en 24 pagos mensuales. El 8 de marzo de 2023 se recibió el pago del primer pago por B/.180,000 dólares y se ha cumplido el resto del plan de pago, el 30 de junio 2023, se recibió el segundo pago por la suma de $34,584 según acuerdo y al 30 de enero 2024, se ha recibido pagos mensuales por un total de $28,491.

9. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

2023

	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	3,969,652	99,466,333
Disminución en valor razonable	-	-	189,931	(2,428,784)	(2,238,853)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	7,243,022	54,103,308	34,340,282	1,540,868	97,227,480

2022

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

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

- Fincas No.59736, 59739, 59740, 59741, 59747, 59748, 59749, 59773, 59810, 59811 y 59813 inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Albrook Mall, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Los contratos de arrendamiento contienen un periodo inicial no cancelable de 1 año de alquiler.

- Fincas No.383286, 440224, 382985, 383020, 383032, 383057, 382979, 383070, 383072, 383096, 383102, 383049, 383160, 382989, 383024, 383041, 383132, 339896, 383397, 383398, 383288, 383293, 383390, 383391, 383392, 383393, 383394, 383395, 383382, 383383, 383384, 383385, 383386, 383387, 383388, 383389, 383240, 383282, 383283,383285 inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Westland Mall, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Los contratos de arrendamiento contienen un periodo inicial no cancelable de 2 año de alquiler.

- Fincas 30219767, 30219768, 30219769, 30219770, 30219789, 30219771, 30219772, 30219773, 30219774, 30219775, 30219776, 30219777, 30219778, 30219779, 30219780, 30219781, 30219782, 30219783, 30219784, 30219785, 30219786, 30219787, 30219790, 30219791, 30219792, 30219793, 30219794, 30219795, 30219796, 30219797, 30219798, 30219799, 30219800, 30219801, 30219802, 30219803, 30219804, 30219805, 30219806, 30219807, 30219808, 30219788., inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Santa María, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Los contratos de arrendamiento contienen un 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.

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	07/15/1905	2022
Jia Albrook, S.A.	3 de agosto de 2018	100%		315,533

11. Otros Activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2023	2022
ITBMS a favor	1,132,507	1,242,412
Impuestos pagados por anticipado	109,198	273,727
Gastos pagados por anticipados	7,234	3,600
Otros	293,007	106,630
Total	1,541,946	1,626,369
Corriente	7,234	-
No corriente	1,534,712	1,626,369
Total	1,541,946	1,626,369

12. Bonos por Pagar

A continuación el detalle de los bonos por pagar:

	2023	2022
Bonos por pagar	40,971,950	41,671,950
Costos de emisión de bonos	(83,228)	(131,814)
Amortización del año	48,586	48,586
	(34,642)	(83,228)
	40,937,308	41,588,722

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

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.
El detalle de los bonos por pagar se resume a continuación:

	2023	2022
Bono Por pagar	14,000,000	14,000,000
Costo por emision de bonos	(19,890)	(33,930)
Amortización del período	14,040	14,040
Costo de emisión por amortizar	(5,850)	(19,890)
	13,994,150	13,980,110

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

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

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

Dolphy Comercial Plaza, S.A.

A continuación, el detalle de los bonos

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

Términos generales de la emisión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Año	Penalidad
1	2.00%
2	2.00%
3	1.00%
4	1.00%
5	0.00%
6	0.00%
7	0.00%

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

a) Primera hipoteca y anticresis sobre los locales comerciales dados en hipoteca cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del saldo insoluto de los bonos.

b) Anticresis sobre los locales comerciales dados en anticresis.

c) Cesión irrevocable y suspensiva de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento sobre los locales comerciales dados en hipoteca y los locales comerciales dados en anticresis. La cesión es válida desde la fecha de la firma del contrato de cesión; sin embargo, queda sujeta para su plena eficacia jurídica y para su ejecución, a la condición de que sea emitida una declaración de vencimiento anticipado, de conformidad con lo estipulado en el fideicomiso de garantía y en el prospecto informativo. En tanto no sea emitida una declaración de vencimiento anticipado, la cesión otorgada mediante el contrato de cesión quedará en suspenso y no surtirá efecto, por lo que el cedente continuará actuando como arrendador, y por ende seguirá recibiendo los cánones de arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento para su utilización.

d) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al fideicomiso por el Emisor y que de tiempo en tiempo se incorporen al fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la cobertura de garantías y,

e) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

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

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

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

13. Notas Corporativas por Pagar

El 29 de marzo de 2019, el Fondo 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 31 de diciembre de 2023, el movimiento de los bonos por pagar se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	8,750,000	8,750,000
Intereses por pagar	126,499	157,124
Saldo al final del período	8,876,499	8,907,124

14. Financiamientos Recibidos

El fondo utilizó al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023, la subsidiaria hizo uso de la línea de sobregiro el cual generó un interés de B/.47,450.

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	1,501,627	7,000,000
Intereses por pagar	47,450	41,627
Finaciamiento recibido	1,460,000	1,460,000
Cancelación de financiamiento	-1,501,627	(7,000,000)
Saldo al final del año	1,507,450	1,501,627

15. Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2023	2022
Cuentas por pagar	546,714	635,271
Otras cuentas por pagar	2,114,370	2,114,370
Retenciones de garantía por arrendamiento	363,708	306,827
Impuestos por pagar	85,153	11,920
Intereses por pagar	914,535	250,444
Comisiones por pagar	1,777,158	1,309,030
Prestaciones laborales	15,718	14,848
Total de otros pasivos	5,817,356	4,642,710
Corriente	330,229	330,693
No corriente	5,487,127	4,312,017
	5,817,356	4,642,710

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo registró una cuenta por pagar a favor de Prival Private Equity Fund, S.A., por un total de B/.2,114,370, sin garantía.

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.

	2023	2022
Total de activos netos	44,407,349	46,873,825
Menos: acciones comunes - Clase B	50,000	50,000
	44,357,349	46,823,825
Total acciones comunes - Clase A	46,833	46,833
Activo neto por acción	947	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

Durante el año de 2023, la Compañía declaró dividendos por B/.937,657 (2022 B/.1,198,115) los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva según actas de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre 2023.

Al 31 de diciembre de 2023, se mantienen dividendos por pagar por la suma de B/.260,460 los cuales fueron pagados el día 11 de enero de 2024.

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.

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

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

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

	2023	2022
1 año	5,682,866	5,488,310
2 años	3,586,003	5,428,762
3 años	2,647,834	2,963,280
4 años	2,095,479	1,735,404
	14,012,182	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 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 Latinoamericana de Valores. 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 recae 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 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 relacionado a la diferencia temporal surgida de los alquileres por cobrar futuro.

20. Eventos Posteriores

El Fondo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 30 de marzo de 2024, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

21. Aprobación de los Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros consolidados de Prival Real Estate Fund S.A., y subsidiarias por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023, fueron autorizados por la Junta Directiva para su emisión el 22 de febrero de 2024.

* * * * * *

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Anexo I

por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones		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 REALTY	WESTLAND GROUP	WESTLAND ASSETS	CORP E INVERSIONES	Dolphy Plaza Comercial
		DR	CR											
Activos														
Activos corrientes:														
Efectivo y depósitos en banco	763,165	-	-	763,165	7,909	4,216	11,600	2,244	2,234	17,035	3,505	2,780	2,163	709,479
Cuentas por cobrar clientes	1,958,299			1,958,299	63,944	1,385,548	65,323	197,344	74,952	16,135	25,104	749	7,562	121,638
Otros Activos	7,234	-	-	7,234	-	-	7,234					0		-
Total de activos corrientes	2,728,699	-	-	2,728,699	71,852	1,389,764	84,157	199,588	77,187	33,171	28,609	3,529	9,725	831,117
Activos no corrientes:														
Inversión en asociada	0	-	36,947,712	36,947,713	36,947,713	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propiedad de inversión	97,227,480	-	-	97,227,480	12,905,948	23,382,988	7,553,598	4,166,120	4,447,472	2,692,184	1,219,928	1,549,500	5,285,092	34,024,651
Plusvalía	315,533	315,533		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Otros activos	1,534,712	-	22,611,769	24,146,480	15,121,975	331,351	2,231,786	884,303	1,141,433	346,975	190,662	507,754	1,759,042	1,631,200
Total de activos no corrientes	99,077,725	315,533	59,559,481	158,321,673	64,975,635	23,714,339	9,785,384	5,050,423	5,588,905	3,039,158	1,410,590	2,057,255	7,044,135	35,655,850
Total de activos	101,806,424	315,533	59,559,481	161,050,372	65,047,488	25,104,102	9,869,541	5,250,011	5,666,092	3,072,329	1,439,198	2,060,784	7,053,860	36,486,967
Pasivo corriente:														
Bonos por pagar, neto	14,884,150	-	-	14,884,150	-	13,994,150	-							890,000
Dividendos por pagar	260,461	-	-	260,461	-	93,694	25,885	18,745	19,683	13,122	4,686	9,373	28,118	47,155
Otros pasivos	330,229		-	330,229		253,547	3,888	9,504	22,441	913	1,181	937	4,851	32,968
Total de pasivos corriente	15,474,840	-	-	15,474,840	-	14,341,391	29,773	28,249	42,123	14,035	5,868	10,309	32,969	970,123
Pasivo no corriente:														
Bonos por pagar	26,053,158	-	-	26,053,158	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,053,158
Préstamo por pagar	1,507,450			1,507,450	1,507,450	-								
Notas por pagar	8,876,499	-	-	8,876,499	8,876,499	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos	5,487,127	11,357,424	-	16,844,552	10,049,411	1,732,757	64,483	75,941	131,286	88,999	52,182	34,982	88,949	4,525,560
Total de pasivos no corriente	41,924,234	11,357,424		53,281,659	20,433,361	1,732,757	64,483	75,941	131,286	88,999	52,182	34,982	88,949	30,578,717
Total de pasivos	57,399,075	11,357,424	-	68,756,499	20,433,361	16,074,148	94,256	104,190	173,410	103,034	58,050	45,291	121,917	31,548,840
Patrimonio:														
Acciones comunes	16,865,238	2,708,281	-	19,573,519	16,865,238	10,000	2,688,281	-	-	-	-	-	-	10,000
Capital adicional pagado	30,017,620	35,411,196	-	65,428,816	30,017,620	14,421,625	116,483	2,479,542	2,685,922	2,970,702	1,294,278	1,381,519	864,149	9,196,976
Acciones clase B	50,000	-	-	50,000	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Déficit acumulado	(2,525,508)	19,548,129	9,781,083	7,241,539	(2,318,731)	(5,401,671)	6,970,522	2,666,279	2,806,760	(1,407)	86,870	633,974	6,067,793	(4,268,851)
Total del patrimonio	44,407,350	57,667,606	9,781,083	92,293,873	44,614,127	9,029,954	9,775,285	5,145,821	5,492,682	2,969,295	1,381,149	2,015,493	6,931,942	4,938,125
Total de pasivos y patrimonio	101,806,424	69,025,031	9,781,083	161,050,372	65,047,488	25,104,102	9,869,542	5,250,011	5,666,092	3,072,328	1,439,199	2,060,784	7,053,859	36,486,967

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Anexo II

	Total consolidado	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	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 REALTY	WESTLAND GROUP	WESTLAND ASSETS	CORP E INVERSIONES	Dolphy Plaza Comercial
Ingresos por intereses y comisiones														
Intereses ganados sobre:														
Alquileres	5,781,500	-	-	5,781,500	-	1,110,596	629,269	316,517	342,475	192,078	85,991	147,967	400,133	2,556,474
Cuota de mantenimiento	236,071	-	-	236,071	-	236,071	-	-	-	-	-	-		-
Cambio en valor razonable en la propied	(2,428,784)	-	-	(2,428,784)	(759,173)	(2,125,726)	207,151	(125,061)	12,535	135,000	148,500		(6,727)	84,719
Otros ingresos	197,586	1,041,841	-	1,239,428	1,041,841	154,449	2,706	-	-			-	-	40,431
Total de ingresos	3,786,373	1,041,841	-	4,828,215	282,668	(624,610)	839,126	191,456	355,010	327,078	234,491	147,967	393,406	2,681,624
Provision perdida crediticia esperada							-	-	-	-	-			-
Gasto de operación														
Gastos de comisiones	(526,677)	-	-	(526,677)	(478,379)	(9,900)	(6,229)	(3,167)	(1,750)		(2,000)	-	-	(25,251)
Salarios y beneficios a empleados	(75,546)	-	-	(75,546)		(75,546)						-	-	-
Honorarios y servicios profesionales	(184,657)	-	-	(184,657)	(36,069)	(68,759)	(400)	(912)	(7,544)	(400)	(788)	(400)	(1,189)	(68,196)
Seguros	(69,237)	-	-	(69,237)	(21,334)	-	(5,603)	(589)				-	-	(41,710)
Impuestos	(224,740)	-	-	(224,740)	(6,637)	(74,120)	(4,066)	(20,654)	(22,710)	(17,231)	(5,125)	(5,111)	(8,251)	(60,834)
Mantenimiento	(374,816)		-	(374,816)	(213,743)	(41,191)	(883)	(54,903)	(29,123)	(13,343)	(3,880)	-	(13,074)	(4,676)
Otros	(219,783)	-	-	(219,783)	(140,982)	(72,644)	(248)	(814)	(561)	(239)	(110)	(50)	(50)	(4,084)
Total de gastos de operación	(1,675,455)	-	-	(1,675,455)	(897,145)	(342,160)	(17,429)	(81,039)	(61,689)	(31,213)	(11,903)	(5,561)	(22,564)	(204,751)
Utilidad en operaciones	2,110,918.02	1,041,841	-	3,152,759	(614,478)	(966,771)	821,697	110,417	293,322	295,865	222,588	142,406	370,842	2,476,873
Gastos de intereses	(3,639,736)	-	-	(3,639,736)	(678,956)	(1,007,899)		-	-	-	-	-	-	(1,952,881)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	(1,528,818)	1,041,841	-	(486,977)	(1,293,433)	(1,974,670)	821,697	110,417	293,322	295,865	222,588	142,406	370,842	523,992
Aumento en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	(1,528,818)	1,041,841	-	(486,977)	(1,293,433)	(1,974,670)	821,697	110,417	293,322	295,865	222,588	142,406	370,842	523,992

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Privat Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Anexo III

	Total	Eliminaciones												
	Total consolidado	DR	CR	Sub-total	Privat Real Estate Fund	Unicorp Plaza, S.A.	JIA Albrook, S.A.	F.C. WESTLAND	F.C. WESTLAND OESTE	WESTLAND REALTY	WESTLAND GROUP	WESTLAND ASSETS	CORP E INVERSIONES	Dolphy Plaza Comercial
Acciones comunes clase A														
Saldo al inicio del periodo	16,865,238	20,000	-	16,885,238	16,865,238	10,000	-	-	-	-	-	-	-	10,000
Adquisición de Subsidiaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al final del periodo	16,865,238	20,000	-	16,885,238	16,865,238	10,000	-	-	-	-	-	-	-	10,000
Acciones clase B														
Saldo al inicio del periodo	50,000	-	-	50,000	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de acciones clase B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al final del periodo	50,000	-	-	50,000	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital pagado en exceso														
Saldo al inicio del periodo	30,017,620	36,927,406	-	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	8,984,780
Dividendos capitalizado	0	1,172,071	-	1,172,071	-	421,625	116,483	84,354	88,571	59,048	21,088	42,177	126,530	212,196
Saldo al final del periodo	30,017,620	38,099,477	-	68,117,097	30,017,620	14,421,625	2,804,764	2,479,542	2,685,922	2,970,702	1,294,278	1,381,519	864,149	9,196,976
Utilidad acumulada														
Saldo al inicio del periodo	175,382	18,506,288	8,739,241	9,942,429	(87,640)	(2,967,898)	6,275,662	2,647,715	2,609,882	(232,975)	(112,755)	537,494	5,834,728	(4,561,784)
Capitalización dividendos por pagar	(234,416)			(234,416)	-	(84,325)	(23,297)	(16,872)	(17,714)	(11,810)	(4,218)	(8,435)	(25,305)	(42,440)
Utilidad del periodo	(1,528,817)	1,041,841		(486,976)	(1,293,433)	(1,974,670)	821,697	110,417	293,322	295,865	222,588	142,406	370,842	523,992
Dividendos declarados	(937,657)		1,041,841	(1,979,498)	(937,657)	(374,778)	(103,540)	(74,981)	(78,730)	(52,487)	(18,745)	(37,490)	(112,471)	(188,618)
Saldo al final del periodo	(2,525,508)	19,548,129	9,781,083	7,241,539	(2,318,731)	(5,401,671)	6,970,522	2,666,279	2,806,760	(1,407)	86,870	633,974	6,067,793	(4,268,851)
Total de patrimonio														
Saldo al inicio del periodo	47,108,240	55,453,693	8,739,241	93,822,692	46,845,218	11,042,102	8,963,943	5,042,903	5,207,233	2,678,679	1,160,435	1,876,836	6,572,347	4,432,996
Capitalización dividendos por pagar	(234,416)	-		(234,416)		(84,325)	(23,297)	(16,872)	(17,714)	(11,810)	(4,218)	(8,435)	(25,305)	(42,440)
Cambio en capital pagado	0	1,172,071		1,172,071	-	421,625	116,483	84,354	88,571	59,048	21,088	42,177	126,530	212,196
Dividendos declarados	(937,657)	-	1,041,841	(1,979,498)	(937,657)	(374,778)	(103,540)	(74,981)	(78,730)	(52,487)	(18,745)	(37,490)	(112,471)	(188,618)
Utilidad del periodo	(1,528,817)	1,041,841	-	(486,976)	(1,293,433)	(1,974,670)	821,697	110,417	293,322	295,865	222,588	142,406	370,842	523,992
Saldo al final del año	44,407,350	57,667,606	9,781,083	92,293,873	44,614,127	9,029,954	9,775,285	5,145,821	5,492,682	2,969,295	1,381,149	2,015,493	6,931,942	4,938,125

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña

FIDEICOMISO No. 52

Prival Real Estate Fund, S.A.

CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL

(Al cierre del 31 de diciembre 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:

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 $165,460.12 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.

2. La suma de $165,460.12 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

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.

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

2. 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:

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 $24,052,500.00 lo que representa un excedente de cobertura de $15,302,500.00.

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

- **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.

- **Junio 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.

- **Septiembre 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 $24,052,500.00 lo que representa un excedente de cobertura de $15,302,500.00.

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:

- **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.

- **Junio 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.

- **Septiembre 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 no mantiene cuentas por pagar dentro del fideicomiso por obligaciones administrativas fiduciarias.

PÓLIZA

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
Póliza	Acerta Seguros	01-1001618-3	B/.10,956,415.50	31/12/2022 al 31/12/2023
Póliza	Banesco Seguros	01-51-4169	B/.1,604,078.00	31/12/2022 al 31/12/2023

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 26 de enero de 2024.

Lorena Candanedo

Abogada de Legal y Fideicomisos

Ismael Bonilla

Analista Fideicomiso

kl.

ANEXO 2 - CÁNONES DE ARRENDAMIENTO						
FINCA	LOCAL	ARRENDADOR	DÍA DE INICIO	TÉRMINO DE DURACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	CÁNON MENSUAL
59736	E-3	Jia Albrook, S.A.	14/07/2015	10 AÑOS	14/07/2025	$2,222.22
59739	E-7		21/02/2016	11 AÑOS	21/02/2027	$3,429.33
59740	E-8		1/7/2022	3 AÑOS	1/7/2025	$2,503.20
59741	E-9		24/02/2016	9 AÑOS	24/02/2025	$3,467.80
59747	E-15		15/07/2022	3 AÑOS	17/07/2025	$3,676.40
59748	E-16		8/5/2015	10 AÑOS	8/5/2025	$3,218.15
59749	E-17		6/3/2019	5 AÑOS	6/3/2024	$3,414.60
59773	F-20		1/3/2016	8 AÑOS	1/3/2024	$3,333.33
59810	P-4		25/03/2018	5 AÑOS	25/03/2025	$3,160.92
59811	P-5		10/1/2023	3 AÑOS	10/1/2026	$3,071.88
59813	P-7		1/2/2023	3 AÑOS	1/2/2026	$3,378.48
77638 / 77639	PA-L7-L8		3/3/2016	8 AÑOS	1/9/2024	$20,364.50
383288	PA-N5	F.C. Westland, S.A.	11/01/2018	9 AÑOS	11/01/2027	$3,342.25
383293	PA-O2		07/01/2016	11 AÑOS	07/01/2027	$3,133.33
383398	FC-18-19		04/02/2016	9 AÑOS	04/02/2025	$5,462.10
383396	FC-16		11/01/2023	3 AÑOS	11/01/2026	$ 3,166.91 *
383395	FC-15		11/01/2016	9 AÑOS	11/02/2027	$3,455.56
383394	FC-14		25/11/2016	9 AÑOS	11/25/2025	$2,500.00
383393	FC-13		01/02/2016	9 AÑOS	01/02/2025	$2,100.00
383392	FC-12		01/11/2022	2 AÑOS	01/11/2024	$2,250.00
383391	FC-11		17/04/2016	8 AÑOS	17/04/2024	$1,750.00
383390	FC-10	F.C. Westland Oeste	06/01/2023	3 AÑOS	91/06/2026	$1,750.00
383382	FC1-FC2		03/01/2016	9 AÑOS	03/02/2027	$5,394.59
383383	FC-3		01/03/2018	5 AÑOS	01/03/2025	$2,278.50
383384	FC-4		05/12/2015	10 AÑOS	01/04/2025	$3,417.96
383386	FC-6		29/01/2016	9 AÑOS	29/11/2025	$2,500.00
383387	FC-7		23/11/2013	11 AÑOS	01/04/2024	$2,250.00
383388	FC-8		24/11/2016	9 AÑOS	24/11/2025	$2,250.00
383389	FC-9		01/08/2022	3 AÑOS	01/08/2025	$1,500.00
383282	PA-M3		24/02/2016	11 AÑOS	24/02/2027	$3,133.33
383283	PA-M4		24/02/2016	11 AÑOS	24/02/2027	$2,741.67
383285	PA-N1		24/02/2016	9 AÑOS	10/01/2025	$3,384.00
440224	PA-O5-P5-P6	Westland Asset Group, Inc.	15/03/2017	7 AÑOS	15/03/2024	$7,000.00
383286	PA-N2-N3		13/01/2016	8 AÑOS	13/01/2024	$4,477.78
383032	PB E10	Westland Group Co, S.A.	15/04/2020	7 AÑOS	11/04/2027	$4,036.50
383020	PB D5		01/07/2023	3 AÑOS	01/07/2026	$2,000.00
383057	PB G12		01/08/2021	3 AÑOS	01/08/2024	$1,700.00
383096	PB-O2	Westland Realty Group Inc.	01/04/2022	2 AÑOS	01/04/2024	$6,000.00
383102	PB-P3		01/04/2011	16 AÑOS	01/04/2027	$7,237.50
383072	PB-K1		01/09/2015	9 AÑOS	01/09/2024	$2,100.00
382989	PB A8-A9-A10	Corporación e Inversiones Del Oeste, S.A.	28/03/2016	9 AÑOS	28/03/2025	$9,324.00
383049	PB-G1		09/15/2019	5 AÑOS	11/30/2023	$ 7,511.33 *
383024	PB-D10		18/10/2013	12 AÑOS	18/10/2025	$4,983.33
383041	PB-F7-F8		15/07/2019	6 AÑOS	15/07/2025	$3,600.00
					TOTAL DE CANON A OCTUBRE 2023	**$169,804.54**
					TOTAL DE CANON A Noviembre 2023	**$172,971.45**
					TOTAL DE CANON A DICIEMBRE 2023	**165,460.12**
Nota: El cliente del Local FC-16 ingreso desde el 1 de Noviembre y el cliente del Local PB-G1						

NO. FINCA	Codigo de Ubicacion	PROPIETARIO	VALOR ESTIMADO DE MERCADO	VALOR DE VENTA RAPIDA	FECHA DE AVALUO	FECHA DE VENCIMIENTO	NOMBRE DE LA EMPRESA AVALUADORA	No. DE AVALUO
59736	8720	JIA ALBROOK, S.A.	$210,000.00	$189,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-192-11-22
59739			$440,000.00	$396,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-183-11-22
59740			$320,000.00	$288,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-184-11-22
59741			$375,000.00	$337,500.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-185-11-22
59747			$450,000.00	$405,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-186-11-22
59748			$440,000.00	$396,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-187-11-22
59749			$390,000.00	$351,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-188-11-22
59773			$450,000.00	$405,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-189-11-22
59811			$490,000.00	$441,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-191-11-22
59810			$500,000.00	$450,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-190-11-22
59813			$550,000.00	$495,000.00	18 de noviembre de 2022	18 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-182-11-22
382989	8001	CORPORACION DE INVERSIONES DEL OESTE, S.A	$1,250,000.00	$1,125,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-197-11-22
383024			$665,000.00	$598,500.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-208-11-22
383041			$480,000.00	$432,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-212-11-22
383049			$1,000,000.00	$900,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-200-11-22
383160			$1,460,000.00	$1,314,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-195-11-22
382985		WESTLAND GROUP CO, S.A.	$150,000.00	$135,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-234-11-22
383020			$160,000.00	$144,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-229-11-22
383032			$545,000.00	$490,500.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-205-11-22
383057			$229,500.00	$206,550.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-233-11-22
383070		WESTLAND REALTY GROUP, INC.	$440,000.00	$396,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-211-11-22
383072			$280,000.00	$252,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-224-11-22
383096			$1,000,000.00	$900,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-201-11-22
383102			$1,166,000.00	$1,049,400.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-196-11-22
382979			$260,000.00	$234,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-235-10-22
383286		WESTLAND ASSETS GROUP, INC.	$600,000.00	$540,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-204-11-22
440224			$1,005,000.00	$904,500.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-198-11-22
383240		F.C. WESTLAND OESTE, S.A	$100,000.00	$90,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-236-11-22
383282			$420,000.00	$378,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-217-11-22
383283			$400,000.00	$360,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-218-11-22
383285			$450,000.00	$405,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-215-11-22
383382			$700,000.00	$630,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-202-11-22
383383			$280,000.00	$252,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-220-11-22
383384			$480,000.00	$432,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-209-11-22
383385			$450,000.00	$405,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-207-11-22
383386			$332,000.00	$298,800.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-222-11-22
383387			$300,000.00	$270,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-223-11-22
383388			$300,000.00	$270,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-225-11-22
383389			$300,000.00	$270,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-226-11-22
383288			$450,000.00	$405,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-216-11-22
383293			$420,000.00	$378,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-219-11-22
383390			$235,000.00	$211,500.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-227-11-22
383391			$240,000.00	$216,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-228-11-22
383392			$270,000.00	$243,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-230-11-22

383395		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
383396			$540,000.00	$486,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-210-11-22
383397			$290,000.00	$261,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-221-11-22
383398			$700,000.00	$630,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-203-11-22
383393			$300,000.00	$270,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-231-11-22
383394			$330,000.00	$297,000.00	21 de noviembre de 2022	21 de noviembre de 2025	AVINCO	AV-232-11-22
			$24,052,500.00					