

Prival Real Estate Fund, S.A.

Memoria Anual 2023

Objetivo de Inversión:

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

Principales Tendencias:

Al 31.12.2023, el portafolio de inversiones de la Sociedad de Inversión quedó diversificada con las siguientes posiciones: (Ver abajo).

Rendimiento Histórico:

Durante el año 2023, el Prival Real Estate Fund atravesó una fase de transición donde se ha logrado una normalización en la operación de la inmensa mayoría de nuestras propiedades.

El objetivo principal del Prival Real Estate Fund, S.A. consiste en distribuir al menos el 90% de la utilidad neta generada por el arrendamiento de las propiedades del fondo a nuestros inversionistas. Esto implica gestionar cobros de alquileres, pagar a proveedores, mantener las propiedades para preservar su valor, cumplir con obligaciones financieras y, posteriormente, distribuir el excedente a nuestros accionistas. Durante el año 2023, los ingresos recibidos nos permitieron realizar los mantenimientos necesarios, atender imprevistos, cumplir con obligaciones financieras y distribuir dividendos trimestrales del 2.00% neto anualizado a todos nuestros inversionistas.

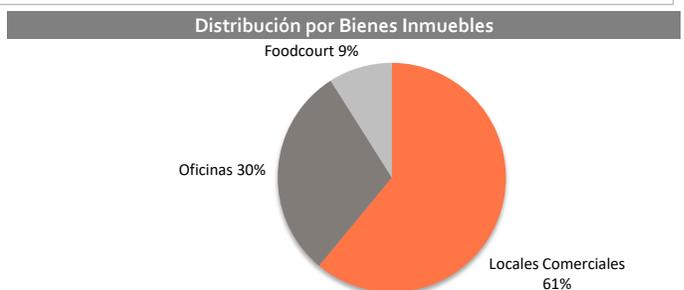
Similar a los años anteriores, el caso de arrendamiento más sensitivo durante el año fue nuevamente el atraso en el pago del alquiler y mantenimiento por parte del Instituto para la Formación y Aprovechamiento de Recursos Humanos (IFARHU), la cual nos generó un impacto material negativo en el flujo de caja del fondo. El inquilino, el cual representa el 20% de nuestros ingresos, presentó atrasos en el proceso de renovación del contrato de arrendamiento, recibiendo el refrendo del contrato de arrendamiento correspondiente a todo el año 2023 en el mes de diciembre. Esto nos obligó a recurrir a fuentes adicionales de financiamiento para cubrir la operación del edificio durante los 12 meses del año. Excluyendo la situación del IFARHU, cerramos el 2023 con un saludable 98% de las rentas cobradas. Adicionalmente, hemos logrado cobrar un monto importante de rentas correspondientes a los años de pandemia producto de diversos acuerdos de pago exitosamente pactados y honrados.

En lo que respecta al valor neto por acción del fondo (VNA), el mismo presentó una reducción al cierre de año producto de la actualización del valor en libros de todas las propiedades del fondo. La regulación de las sociedades de inversión inmobiliarias exige que todos los años el valor de las propiedades se actualice en base a un nuevo avalúo realizado por una compañía evaluadora independiente, los cuales son utilizados para el cálculo del valor neto por acción (VNA). Unicorp Tower Plaza y el Loca D-13 de Federal Mall presentaron ajustes a la baja en sus avalúos, mientras que Santa María Plaza y los locales que mantenemos en Albrook Mall y Westland Mall presentaron una apreciación. A nivel consolidado, los avalúos realizados en el 2023 presentaron una reducción en el valor de las propiedades del 2.3% con respecto a los avalúos del 2022.

En términos generales, seguimos observando un cambio favorable en el sentimiento del mercado. Nuestras propiedades han gozado este año de un incremento sostenido en el tráfico de usuarios, lo que suele traducirse en mayores ventas para nuestros inquilinos y con ello, el potencial de un nivel de renta más elevado. En Santa María Plaza, logramos incrementar considerablemente la ocupación con la firma de contratos de arrendamiento con negocios de amplia trayectoria como lo son IHOP, Buffalo Wild Wings, Da Stefano Trattoria y la Casa de las Baterías, cerrando con el mayor nivel de ocupación en la historia de la plaza. Hemos continuado realizando diversas actividades enfocadas a atraer tráfico para nuestros inquilinos, con resultados satisfactorios y seguimos levantando interés por nuestros espacios disponibles. Además, estamos trabajando en diferentes alternativas para rentabilizar la inversión realizada en el local D-13 en el Centro Comercial Federal Mall en David, Chiriquí, el cual previamente se encontraba arrendado a Importadora Maduro, S.A. hasta su solicitud formal de iniciar un proceso concursal de reorganización. El local posee 8,858 metros cuadrados y cuenta con todas las mejoras realizadas por el antiguo inquilino.

El año cerró de manera positiva y mantenemos una visión optimista para el próximo. Nuestro enfoque sigue siendo incrementar la ocupación de nuestras propiedades, normalizar los ingresos y gestionar eficientemente nuestras obligaciones financieras para aumentar la distribución de dividendos a nuestros accionistas. Agradecemos la confianza depositada en nosotros y reiteramos nuestro compromiso con la gestión responsable de las inversiones de nuestros clientes.

Categoría:	Descripción del Valor	Participación
Inmobiliario	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	35.0%
Inmobiliario	Unicorp Tower Plaza, S.A.	24.0%
Inmobiliario	Locales Westland Mall	19.9%
Inmobiliario	Local D-13 Federal Mall	13.3%
Inmobiliario	JIA Albrook, S.A.	7.8%



Datos Generales

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

Valor Acciones

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

Reporte de Gastos:

Gasto de comisiones	B/.	526,677
Honorarios varios	B/.	184,657
Impuestos	B/.	224,740
Otros	B/.	1,149,440