

REPUBLICA DE PANAMÁ



NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

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

En mi despacho notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dos (2) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, **ERIC ANTONIO BARCIELA CHAMBERS**, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos once-seiscientos noventa y cuatro (8-711-694), Comparecieron personalmente: **JUAN CARLOS FABREGA ROUX**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos veintidós- novecientos ochenta y siete (8-222-987), actuando como Presidente de la Junta Directiva, y **DAVID MUÑOZ**, varón, panameño, casado, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos ocho-dos mil ciento setenta y nueve (8-208-2179), en calidad de Tesorero, y **MILAGROS ILEANA GUERRERO TORRES**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal ocho-setecientos veintinueve-dos mil ciento doce (8-729-2112), en calidad de CONTRALOR todos de la entidad denominada **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**, sociedad debidamente inscrita bajo el número de folio real uno cinco cinco seis cero uno uno tres (155601113), de la Sección Mercantil del Registro Público, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo cero cero ocho- dos mil (008-2000) del veintidós (22) de mayo del año dos mil (2000), modificado por el Acuerdo cero siete-dos mil dos (07-2002), emitido por la Comisión Nacional de Valores de Panamá, hoy Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, de lo siguiente: -----

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

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

sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**, para el período correspondiente del uno (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022). -----

d. Que los firmantes: -----

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

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

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

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

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

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

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

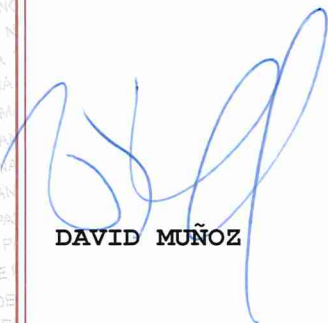
cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

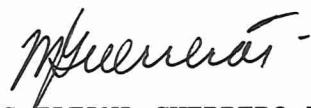
e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** -----

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posteridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. Así terminaron de exponer los Declarantes y leída como les fue esta declaración en presencia de los Testigos Instrumentales, **ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ**, con cédula de identidad personal número ocho-novecientos treinta y uno-quinientos ocho (8-931-508), y **SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO**, con cédula de identidad personal número seis-cincuenta y nueve-ciento cuarenta y siete (6-59-147), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia, con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario que doy fe. -----

LOS DECLARANTES:


JUAN CARLOS FÁBREGA ROUX


DAVID MUÑOZ


MILAGROS ILEANA GUERRERO TORRES

LOS TESTIGOS:

ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ

SELIDEHT EMELINA DE LEON CARRASCO

ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS

NOTARIO PUBLICO OCTAVO DE CIRCUITO DE PANAMA



Prival Real Estate Fund, S. A. y subsidiarias

Estados financieros consolidados por el año terminado
el 31 de diciembre de 2022 e Informe de los auditores
independientes del 31 de marzo 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 de los Auditores y estados financieros consolidados Al 31 de diciembre de 2022

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1- 4
Estado consolidado de situación financiera	5
Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	6
Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	7
Estado consolidado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9 - 38

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 DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
Prival Real Estate Fund, S.A.

Informe Sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias** (el "Fondo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, así como un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias** al 31 de diciembre de 2022 y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores Profesionales (Código de Ética de IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Propiedades de Inversión

Véanse las Notas 3.6 (Propiedades de inversión), Nota 5.1 y Nota 9 (Propiedades de inversión) en los estados financieros consolidados.

Asunto Clave de Auditoría

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 suman B/.99,466,333 representando el 85% de los activos del Fondo.

Se requiere juicio significativo por parte de la Administración para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión y para los propósitos de nuestra auditoría. Identificamos la valoración de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros consolidados en su conjunto, combinado con el juicio asociado con la determinación del valor razonable.

El Fondo utiliza valuadores independientes para determinar anualmente los valores razonables de las propiedades de inversión.

Cómo el Asunto fue abordado en Nuestra Auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluye, entre otros:

- a) Evaluamos los controles internos sobre el proceso de la valuación de las propiedades de inversión.
- b) Utilizamos nuestros propios especialistas para evaluar el trabajo del especialista externo, incluyendo:
 - (i) Relevancia y razonabilidad de sus observaciones y/o conclusiones y consistencia con otras evidencias de auditoría.
 - (ii) Los supuestos, insumos, método y modelos utilizados por el experto con propósito de los estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF's.
 - (iii) Reproceso de las metodologías utilizadas por la Administración en la determinación del valor razonable.
- c) Hemos evaluado la calificación y competencia de los especialistas externos en el mercado e independencia con el Fondo.
- d) Hemos analizado críticamente las conclusiones arribadas por el experto.
- e) Hemos verificado que los registros realizados por la Administración fueran consistentes con las conclusiones arribadas.

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca información incluida en el Informe de Actualización Anual y la Información Suplementaria incluida en los Anexos I, II y III, pero no incluye los estados financieros consolidados y el informe del auditor sobre los mismos. El Informe de Actualización Anual se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe del auditor.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información arriba identificada cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en esta otra información, se requiere que informemos este hecho. No tenemos nada que informar sobre la Información Suplementaria incluida en los Anexos I, II y III.

Deloitte.

Cuando leamos el Informe de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno corporativo y que el Fondo atienda el error y prepare un Informe de Actualización Anual modificado para ser remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno Corporativo por los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar el Fondo o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.

Deloitte.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada acerca de la información financiera de las entidades o actividades de negocios dentro del Fondo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fondo. Seguimos siendo los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Yanely Grajales, Socia y Catherine Robles, Gerente Senior.



Deloitte, Inc.

31 de marzo de 2023
Panamá Rep. de Panamá



Yanely Grajales
C.P.A. No.0666-2015

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Estado consolidado de situación financiera
por el año terminado al 31 diciembre de 2022
(En balboas)

	Notas	2022	2021
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6,7	1,368,816	5,496,155
Cuentas por cobrar clientes	8	997,417	1,702,276
Otros activos	11	29,170	38,756
Total de activos corrientes		<u>2,395,403</u>	<u>7,237,187</u>
Activos no corrientes:			
Alquiler por cobrar futuro		-	69,028
Propiedades de inversión, neto	9	99,466,333	91,619,580
Plusvalía	10	315,533	315,533
Otros activos	11	1,597,199	9,103,840
Total de activos no corrientes		<u>101,379,065</u>	<u>101,107,981</u>
Total de activos		<u>103,774,468</u>	<u>108,345,168</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar, neto	12	620,000	570,000
Dividendos por pagar	17	260,460	-
Otros pasivos	15	330,693	120,245
Total de pasivos corrientes		<u>1,211,153</u>	<u>690,245</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	12	40,968,722	41,590,136
Notas por pagar	13	8,907,124	8,879,902
Financiamientos recibidos	6,14	1,501,627	7,000,000
Otros pasivos	6, 15	4,312,017	1,537,046
Total de pasivos no corrientes		<u>55,689,490</u>	<u>59,007,084</u>
Total de pasivos		<u>56,900,643</u>	<u>59,697,329</u>
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
(Pérdida) ganancia acumulada		<u>(59,032)</u>	<u>1,714,982</u>
Total del patrimonio	16	<u>46,873,825</u>	<u>48,647,839</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>103,774,468</u>	<u>108,345,168</u>
Activos netos por acción			
Acciones comunes Clase "A"	16	<u>1,000</u>	<u>1,038</u>

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral por el año terminado al 31 diciembre de 2022

(En balboas)

	Notas	2022	2021
Ingresos:			
Alquileres		5,303,908	5,210,175
Cuota de mantenimiento		<u>233,676</u>	<u>22,675</u>
Total de ingresos por alquiler		<u>5,537,584</u>	<u>5,232,850</u>
Gastos de operación			
Gastos de comisiones	6	(633,164)	(85,499)
Salarios y beneficios a empleados		(69,991)	(62,962)
Honorarios y servicios profesionales		(157,788)	(172,112)
Depreciación		-	(25,093)
Seguros		(151,913)	(79,206)
Impuestos		(635,305)	(93,131)
Mantenimiento		(297,216)	(179,054)
Otros		<u>(899,116)</u>	<u>(877,224)</u>
Total de gastos de operación		<u>(2,844,493)</u>	<u>(1,574,281)</u>
Cambio en valor razonable en la propiedad de inversión	6	419,034	(3,524,578)
Otros ingresos		<u>5,205</u>	<u>140,401</u>
Utilidad en operaciones		3,117,330	274,392
Gastos de intereses	9	<u>(3,693,229)</u>	<u>(3,765,563)</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta		<u>(575,899)</u>	<u>(3,491,171)</u>
Disminución en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones		<u>(575,899)</u>	<u>(3,491,171)</u>

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones por el año terminado al 31 diciembre de 2022

(En balboas)

	Notas	2022	2021
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones			
al inicio del año		48,647,839	52,373,425
Proveniente de transacciones de acciones de capital			
Dividendos declarados	17	(1,198,115)	(234,415)
Disminución en los activos netos atribuibles a los tenedores			
de acciones		<u>(575,899)</u>	<u>(3,491,171)</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones			
al final del año	16	<u>46,873,825</u>	<u>48,647,839</u>

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado al 31 diciembre de 2022

(En balboas)

	Notas	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Disminución en activos netos atribuible a los			
tenedores de acciones		(575,899)	(3,491,171)
Ajustes por:			
Gasto de intereses		3,693,229	3,765,563
Gastos de depreciación		-	29,730
Amortización de costos de emisión		48,586	48,586
Otros ingresos		-	140,401
Descuento otorgados a inquilinos		349,467	-
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	(419,034)	3,524,578
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar clientes		355,392	15,265
Alquileres por cobrar futuro		69,028	76,014
Otros activos	11	516,227	(270,906)
Otros pasivos	15	2,734,975	482,627
		<u>6,771,971</u>	<u>4,320,687</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operaciones			
		<u>(3,230,914)</u>	<u>(3,941,271)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades		<u>3,541,057</u>	<u>379,416</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Propiedades de inversión	9,11	<u>(427,719)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(427,719)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Producto de financiamiento recibido	6, 14	1,460,000	-
Cancelación de financiamiento recibido	6, 14	(6,958,373)	-
Producto de notas corporativas por pagar	14	27,222	-
Redención de bonos por pagar	13	(571,414)	(568,050)
Dividendos pagados	17	<u>(1,198,115)</u>	<u>(234,415)</u>
Efectivo neto utilizado en de las actividades de financiamiento		<u>(7,240,680)</u>	<u>(802,465)</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(4,127,342)	(423,049)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	7	<u>5,496,158</u>	<u>5,919,207</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>1,368,816</u>	<u>5,496,158</u>

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

1. Información general

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

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

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

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

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

El 3 de agosto de 2018 se perfeccionó la compra de cien (100) acciones comunes, nominativas, con un valor nominal de B/.100 cada una, de la sociedad Jia Albrook, S.A., sociedad anónima, 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. Santa María Plaza es un Centro Comercial tipo plaza que ha sido desarrollado con en el objetivo de arrendar locales comerciales en el área exclusiva de Santa María Business District. El mismo consta con cuatro (4) niveles, una (1) azotea, seiscientos cinco (605) estacionamientos, cuarenta y tres (43) locales (incluye cinco anclas), cinco (5) kioscos, quince (15) depósitos que podrán ser alquilados o vendidos y un (1) depósito correspondiente al local denominado Ancla Tres (3); empezó a operar en junio de 2017.

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

- Unicorp Tower Plaza, S.A., sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.19,539 del 20 de marzo de 2012 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.2142970 y Ficha No.764037. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- Jia Albrook, S.A., es una sociedad que se dedica principalmente al arrendamiento de fincas. La compañía es una sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.5,740 del 18 de marzo de 2014. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

- Westland Realty Group, Inc., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.12,059 del 17 de junio de 2011, de la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.1993254 y Ficha No.739047. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- F.C. Westland Oeste, S.A, sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.12,046 del 17 de junio de 2011, de la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.1993261 y Ficha No.739048. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- F.C. Westland, S.A, sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.12,045 del 17 de junio de 2011, de la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.1993203 y Ficha No.739030. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- Westland Group Co., S.A, sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.10,093 del 24 de mayo de 2011, de la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.1979967 y Ficha No.736863. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- Westland Assets Group, Inc., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.12,060 del 17 de junio de 2011, de la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.1993948 y Ficha No.739132. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- Corporación e inversiones del Oeste, S.A., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.12,926 del 29 de junio de 2011, de la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.1999924 y Ficha No.740011. La compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.
- Dolphy Plaza Comercial, S.A., se constituyó de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública 1,366 del 17 de enero de 2014. de la Notaria Decima del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.2537861 y Ficha No.824445. La compañía es una sociedad de propósito especial constituida con el único fin del desarrollo, construcción y comercialización del Centro Comercial denominado Santa María Plaza.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

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

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

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

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

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

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

Mejoras Anuales a las normas NIIF 2018-2021 El Fondo ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

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

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

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

NIIF 16 - Arrendamientos

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

NIC 41 - Agricultura

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

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

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

Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaración Práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la NIC 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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 NIC mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

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

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

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

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

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

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

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Base de presentación

3.1.1 Declaración de cumplimiento

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

3.1.2 Base de medición

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

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.

3.1.3 Negocio en marcha

La Administración, tienen, 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, continúan aplicando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros.

3.2 **Base de consolidación**

Los estados financieros consolidados incluyen activos, pasivos, patrimonio y los resultados de las operaciones de Prival Real Estate Fund, S.A. y las subsidiarias controladas por éste: Unicorp Tower Plaza, S.A., 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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

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

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

3.3 Moneda funcional y de presentación

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

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

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

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

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

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

3.5 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.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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.

3.8.1 El Fondo como arrendador

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

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

3.9 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.

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.

3.11 Combinación de negocio

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

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

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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

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

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

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

3.12 Plusvalía

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

3.13 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”.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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.

Gestión del riesgo

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

La medición del riesgo y presentación de informes

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

Mitigación de riesgos

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

4.1 Riesgo de liquidez

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

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

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)

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

2021	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	5,496,155	-	-	-	-	5,496,155
Cuentas por cobrar	-	1,702,276	-	-	-	1,702,276
	5,496,155	1,702,276	-	-	-	7,198,431
Pasivos						
Bonos por pagar	-	-	-	42,160,136	-	42,160,136
Financiamiento recibido	-	-	-	-	7,000,000	7,000,000
Notas por pagar	-	-	-	8,879,902	-	8,879,902
	-	-	-	51,040,038	7,000,000	58,040,038
Posición neta	5,496,155	1,702,276	-	(51,040,038)	(7,000,000)	(50,841,607)

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.

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	-

2021	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	42,160,136	570,000	-	41,590,136	-
Notas por pagar	8,879,902	-	-	8,879,902	-
Financiamiento recibido	7,000,000	-	-	-	7,000,000
Total de pasivos financieros	58,040,038	570,000	-	50,470,038	7,000,000

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

4.2 Riesgo de mercado

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

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.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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

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

Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>razonable</u>	<u>entradas principales</u>
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	<u>99,466,333</u>	<u>91,619,580</u>	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 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.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

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.

Sensibilidad

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

5.3 Valor razonable de los pasivos financieros del Fondo que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	41,011,249	41,011,249	41,588,722
Financiamiento recibido	1,547,600	-	-	1,547,600	1,501,627
Notas por pagar	-	9,362,500	-	9,362,500	8,907,124
Total de pasivos financieros	1,547,600	9,362,500	41,011,249	51,921,349	51,997,473
2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	45,862,039	45,862,039	42,160,136
Financiamiento recibido	-	6,993,198	-	6,993,198	7,000,000
Notas por pagar	-	8,741,781	-	8,741,781	8,879,902
Total de pasivos financieros	-	15,734,979	45,862,039	61,597,018	58,040,038

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.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	Compañías relacionadas	
	2022	2021
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,368,314	5,495,655
Pasivos:		
Financiamiento recibido	1,460,000	7,000,000
Cuentas por pagar	3,423,400	793,814
	4,883,400	7,793,814
Gastos:		
Gastos de intereses	51,664	126,875
Dietas	6,000	5,500
Gasto de comisiones	551,789	534,425
	609,453	666,800

Al 31 diciembre de 2021, el Fondo mantenía financiamiento con PF Structured Notes Inc., por un total de B/.7,000,000, con tasa de interés 7.25% pagaderos mensualmente hasta marzo 2021 y con fecha de vencimiento el 5 de septiembre de 2029. Este financiamiento se canceló el 05 de abril de 2022.

El fondo no utilizó al 31 de diciembre 2022 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 24 de junio de 2023. Al 31 de diciembre de 2022, la subsidiaria hizo uso de la línea de sobregiro el cual generó un interés de B/.41,627.

Adicionalmente, Unicorp Tower Plaza, S.A., subsidiaria del Prival Real Estate Fund, S.A., mantiene línea de sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con vencimiento el 31 de diciembre de 2023.

El Fondo le reconoce a su administradora una comisión pagada por la suma B/.551,789 quedando comisiones por pagar por la suma de B/.1,309,029 al 31 de diciembre de 2022, expresada como un porcentaje de sus activos netos.

Al 31 de diciembre de 2022, 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 2022. (2021: B/.5,500).

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	2022	2021
Caja menuda	500	500
Prival Bank, S.A.	1,368,316	5,495,655
	<u>1,368,816</u>	<u>5,496,155</u>

8. Cuentas por cobrar clientes

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

	2022	2021
0- 30 días	50,401	116,347
31-60 días	97,782	142,607
60-90 días	347,543	782,324
91 o más	601,350	760,657
	<u>1,097,076</u>	<u>1,801,935</u>
Provisión para pérdidas crediticias esperadas	<u>(99,659)</u>	<u>(99,659)</u>
	<u>997,417</u>	<u>1,702,276</u>

Con fecha 2 de marzo de 2023 se presentó un acuerdo con el principal cliente con saldo moroso al 31 de diciembre de 2022, el cuál establecía un pago de contado 5 días hábiles posterior a la firma del contrato 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.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

	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

	Terreno	Edificio	Propiedades y mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 1 de enero 2021	7,243,022	54,103,308	26,722,632	7,075,196	95,144,158
Disminución en valor razonable	-	-	-	(3,524,578)	(3,524,578)
Saldo al 31 de diciembre 2021	7,243,022	54,103,308	26,722,632	3,550,618	91,619,580

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.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

- Fincas 30219767, 30219768, 30219769, 30219770, 30219789, 30219771, 30219772, 30219773, 30219774, 30219775, 30219776, 30219777, 30219778, 30219779, 30219780, 30219781, 30219782, 30219783, 30219784, 30219785, 30219786, 30219787, 30219790, 30219791, 30219792, 30219793, 30219794, 30219795, 30219796, 30219797, 30219798, 30219799, 30219800, 30219801, 30219802, 30219803, 30219804, 30219805, 30219806, 30219807, 30219808, 30219788., inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Santa María, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Los contratos de arrendamiento contienen un periodo inicial no cancelable de 2 año de alquiler.
- Fincas No.77638-77639 inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en dos locales comerciales que son arrendadas a terceros, adquirida el 27 de marzo 2020, ubicados en Albrook Mall, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Los contratos de arrendamiento contienen un periodo inicial no cancelable de 1 año de alquiler.
- Fincas No.30364445-30364169 inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Chiriquí, del Registro Público, las cuales consisten en un local comercial que será arrendado a terceros, el mismo fue adquirido el 27 de junio 2022, ubicados en Federal Mall, distrito y provincia de Chiriquí, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público.

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

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	2022	2021
Jia Albrook, S.A.	3 de agosto de 2018	100%	315,533	315,533

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

11. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2022	2021
Adelanto a compra de sociedad (i)	-	7,000,000
ITBMS a favor	1,242,412	1,330,685
Impuestos pagados por anticipado	273,727	296,428
Seguros pagados por anticipado	-	38,759
Gastos pagados por anticipados	3,600	7,200
Otros	106,630	469,524
Total	<u>1,626,369</u>	<u>9,142,596</u>
Corriente	29,170	38,756
No corriente	<u>1,626,369</u>	<u>9,103,840</u>
Total	<u>1,655,539</u>	<u>9,142,596</u>

12. Bonos por pagar

A continuación el detalle de los bonos por pagar:

	2022	2021
Bonos por pagar	41,671,950	42,291,950
Costos de emisión de bonos	<u>(83,228)</u>	<u>(131,814)</u>
	<u>41,588,722</u>	<u>42,160,136</u>

Al 31 de diciembre de 2022, el movimiento de los bonos por pagar se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	42,291,950	42,860,000
Redención	<u>(620,000)</u>	<u>(568,050)</u>
Saldo al final del período	<u>41,671,950</u>	<u>42,291,950</u>

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

12.1 Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

	2022	2021
Bono Por pagar	14,000,000	14,000,000
Costo por emision de bonos	(33,930)	(47,970)
Amortización del período	14,040	14,040
Costo de emisión por amortizar	(19,890)	(33,930)
	<u>13,980,110</u>	<u>13,966,070</u>

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

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

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.

12.2 Dolphy Comercial Plaza, S.A.

A continuación el detalle de los bonos

	Vencimiento	Tasa de interés anual	2022	2021
Bonos - Serie A	Octubre 2024	7.00%	22,000,000	22,000,000
Bonos - Serie B	Octubre 2024	6.50%	5,671,950	6,291,950
Costos de emisión de deuda			(63,338)	(97,884)
			<u>27,608,612</u>	<u>28,194,066</u>

12.2.1 Terminos 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.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

Los bonos serán emitidos en dos series A y B, los 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
				<u>8,000,000</u>

12.2.2 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.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

12.2.3 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%

12.2.4 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).

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

12.2.5 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 como 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 2022, el movimiento de los bonos por pagar se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	8,750,000	8,750,000
Intereses por pagar	157,124	129,902
Saldo al final del período	<u>8,907,124</u>	<u>8,879,902</u>

14. Financiamientos recibidos

Al 31 diciembre de 2021, el Fondo mantenía financiamiento con PF Structured Notes Inc., por un total de B/.7,000,000, con tasa de interés 7.25% pagaderos mensualmente hasta marzo 2021 y con fecha de vencimiento el 5 de septiembre de 2029. El financiamiento fue cancelado el día 05 de abril de 2022.

El fondo no utilizó al 31 de diciembre 2022 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 24 de junio de 2023. Al 31 de diciembre de 2022, la subsidiaria hizo uso de la línea de sobregiro el cual generó un interés de B/.41,627.

Al 31 de diciembre de 2022, el movimiento de las obligaciones se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

	2022	2021	Total
Saldo al inicio del año	7,000,000	7,000,000	7,000,000
Finaciamientos recibido	1,501,627	-	1,501,627
Cancelación de financiamientos	(7,000,000)	-	(7,000,000)
Saldo al final del período	1,501,627	7,000,000	1,501,627

15. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2022	2021
Cuentas por pagar	885,715	543,280
Otras cuentas por pagar	2,114,370	-
Retenciones de garantía por arrendamiento	306,827	245,913
Impuestos por pagar	11,920	39,271
Impuestos inmueble por pagar	-	22,092
Comisiones por pagar	1,309,030	793,814
Prestaciones laborales	14,848	12,921
Total de otros pasivos	4,642,710	1,657,291
Corriente	330,693	120,245
No corriente	4,312,017	1,537,046
	4,642,710	1,657,291

Al 31 de diciembre de 2022, 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.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

	2022	2021
Total de activos netos	46,873,825	48,647,839
Menos: acciones comunes - Clase B	50,000	50,000
	<u>46,823,825</u>	<u>48,597,839</u>
 Total acciones comunes - Clase A	 <u>46,833</u>	 <u>46,833</u>
 Activo neto por acción	 <u>1,000</u>	 <u>1,038</u>

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

	Total de acciones Clase A	Valor nominal	Capital adicional pagado	Total
2022				
Saldo al inicio del año	46,833	468	46,882,391	46,882,859
Total de acciones	<u>46,833</u>	<u>468</u>	<u>46,882,391</u>	<u>46,882,859</u>
	Total de acciones Clase A	Valor nominal	Capital adicional pagado	Total
2021				
Saldo al inicio del año	46,833	468	46,882,391	46,882,859
Total de acciones	<u>46,833</u>	<u>468</u>	<u>46,882,391</u>	<u>46,882,859</u>

17. Dividendos

Durante el año de 2022, la Compañía declaró dividendos por B/.1,198,115 (2021 B/.234,415) los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva según actas de Diciembre 2021, Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre 2022. Al 31 de diciembre de 2022, se mantienen dividendos por pagar por la suma de B/.260,460 los cuales fueron pagados el día 12 de enero de 2023.

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).

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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

	2022	2021
1 año	5,488,310	5,277,565
2 años	5,428,762	4,670,912
3 años	2,963,280	2,532,305
4 años	1,735,404	1,888,640
	<u>15,615,756</u>	<u>14,369,422</u>

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.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 (En balboas)

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

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, las compañías están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentas del pago de impuesto sobre la renta los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos - valores emitidos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores. JIA 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 párrafo 2 del Artículo No.706, párrafo 2 del Código Fiscal.

Con relación a la nueva subsidiaria del Fondo, Dolphy Plaza Comercial, S.A., la Administración se encuentra en el proceso de presentación ante la Dirección General de Ingresos del trámite de exoneración del impuesto sobre la renta, los abogados del Fondo estiman que dicha solicitud será aprobada al igual como ha sucedido con otras sociedades subsidiarias del Fondo, en consecuencia, la Administración reversó el pasivo por impuesto diferido por B/. 167,305 que mantenía la subsidiaria 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 2022, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 31 de marzo de 2023, 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 2022, fueron autorizados por la Junta Directiva para su emisión el 31 de marzo de 2023,

* * * * *

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Anexo I

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera
por el año terminado al 31 diciembre de 2022

(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones		Sub-total	Prival Real Estate Fund, S.A.	Unicorp Tower Plaza, S.A.	JIA Albroom, S.A.	F.C. Westland	F.C. Westland Oeste	Westland Realty	Westland Group	Westland Assets	Corp. e Inversiones	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
		DR	CR											
Activos														
Activos corrientes:														
Efectivo y depósitos en banco	1,368,816	-	-	1,368,816	8,982	288,634	196,351	60,259	52,642	34,436	36,514	33,496	70,301	587,201
Cuentas por cobrar clientes	997,417	-	501,043	1,498,460	690,398	1,397	58,644	215,198	142,561	941	26,678	-	10,566	352,077
Otros activos	29,170	-	-	29,170	-	29,170	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de activos corrientes	2,395,403	-	501,043	2,896,446	699,380	319,201	254,995	275,457	195,203	35,377	63,192	33,496	80,867	939,278
Activos no corrientes:														
Inversión en asociada	-	-	36,010,056	36,010,056	36,010,056	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alquileres por cobrar futuro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Propiedad de inversión	99,466,333	-	-	99,466,333	13,665,121	25,508,714	7,346,447	4,291,182	4,434,938	2,557,184	1,071,428	1,549,500	5,291,819	33,750,000
Plusvalía	315,533	315,533	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos	1,597,199	-	19,951,517	21,548,716	14,622,208	715,970	1,450,345	573,157	743,782	255,883	94,920	338,754	1,318,042	1,435,655
Total de activos no corrientes	101,379,065	315,533	55,961,573	157,025,105	64,297,385	26,224,684	8,796,792	4,864,339	5,178,720	2,813,067	1,166,348	1,888,254	6,609,861	35,185,655
Total de activos	103,774,468	315,533	56,462,616	159,921,551	64,996,765	26,543,885	9,051,787	5,139,796	5,373,923	2,848,444	1,229,540	1,921,750	6,690,728	36,124,933
Pasivo														
Pasivo corriente:														
Bonos por pagar, neto	620,000	-	-	620,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	620,000
Dividendos por pagar	260,460	-	-	260,460	-	93,694	25,884	18,745	19,683	13,122	4,686	9,373	28,118	47,155
Otros pasivos	330,693	-	-	330,693	-	251,799	3,701	12,749	21,430	736	1,067	560	1,314	37,337
Total de pasivos corriente	1,211,153	-	-	1,211,153	-	345,493	29,585	31,494	41,113	13,858	5,753	9,933	29,432	704,492
Pasivo no corriente:														
Bonos por pagar	40,968,722	-	-	40,968,722	-	13,980,110	-	-	-	-	-	-	-	26,988,612
Préstamo por pagar	1,501,627	-	-	1,501,627	1,501,627	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Notas por pagar	8,907,124	-	-	8,907,124	8,907,124	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos	4,312,017	9,198,217	-	13,510,234	7,742,797	1,176,183	58,258	65,399	125,576	155,907	63,352	34,982	88,949	3,998,832
Total de pasivos no corriente	55,689,490	9,198,217	-	64,887,707	18,151,548	15,156,293	58,258	65,399	125,576	155,907	63,352	34,982	88,949	30,987,444
Total de pasivos	56,900,643	9,198,217	-	66,098,860	18,151,548	15,501,786	87,843	96,893	166,689	169,765	69,105	44,915	118,381	31,691,936
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	30,017,619	34,239,125	-	64,256,744	30,017,620	14,000,000	-	2,395,188	2,597,351	2,911,654	1,273,190	1,339,342	737,619	8,984,780
Acciones clase B	50,000	-	-	50,000	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Pérdida) ganancia acumulada	(59,032)	20,043,004	10,041,542	9,942,430	(87,639)	(2,967,898)	6,275,662	2,647,715	2,609,882	(232,975)	(112,755)	537,494	5,834,728	(4,561,784)
Total del patrimonio	46,873,825	56,990,410	10,041,542	93,822,693	46,845,219	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
Total de pasivos y patrimonio	103,774,468	66,188,627	10,041,542	159,921,553	64,996,767	26,543,888	9,051,786	5,139,796	5,373,922	2,848,444	1,229,540	1,921,751	6,690,728	36,124,932

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias
Anexo II

Información de consolidación sobre el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por el año terminado al 31 diciembre de 2022
(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, S.A.
		DR	CR											
Ingresos:														
Alquileres	5,303,908	-	-	5,303,908	-	1,099,375	551,117	318,622	293,245	155,646	81,538	143,695	401,369	2,259,301
Cuota de mantenimiento	233,676	-	-	233,676	-	233,676	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de ingresos por alquiler	5,537,584	-	-	5,537,584	-	1,333,051	551,117	318,622	293,245	155,646	81,538	143,695	401,369	2,259,301
Provision pérdida crediticia esperada							-	-	-	-	-			-
Gasto de operación														
Gastos de comisiones	(633,164)	-	-	(633,164)	(559,383)	(15,600)	(2,503)	(2,140)	-	(5,000)	-	-	-	(48,538)
Salarios y beneficios a empleados	(69,991)	-	-	(69,991)	-	(69,991)	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios y servicios profesionales	(157,788)	-	-	(157,788)	(36,134)	(65,895)	(13,704)	(4,624)	(2,344)	(400)	(1,561)	(400)	(525)	(32,201)
Seguros	(151,913)	-	-	(151,913)	(38,746)	(60,645)	(8,257)	(641)	(322)	-	-	-	-	(43,302)
Impuestos	(635,305)	-	-	(635,305)	(483,927)	(12,538)	(1,588)	(19,081)	(20,960)	(15,755)	(4,768)	(300)	(4,640)	(71,748)
Mantenimiento	(297,216)	-	-	(297,216)	(104,184)	(54,629)	(8,925)	(34,520)	(55,164)	(20,872)	(3,582)	(3,155)	(11,985)	(200)
Otros	(899,116)	-	-	(899,116)	(437,919)	(72,727)	(680)	(1,394)	(420)	(969)	(27,230)	-	(7,496)	(350,281)
Total de gastos de operación	(2,844,493)	-	-	(2,844,493)	(1,660,293)	(352,025)	(35,657)	(62,400)	(79,210)	(42,996)	(37,141)	(3,855)	(24,646)	(546,270)
Cambio en valor razonable en la propiedad	419,034	-	-	419,034	6,617,217	(2,834,301)	(183,224)	10,367	(147,635)	(937,269)	6,750	(313,200)	(325,013)	(1,474,658)
Otros ingresos	5,205	1,041,841	-	1,047,046	1,047,046	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad en operaciones	3,117,330	1,041,841	-	4,159,171	6,003,970	(1,853,275)	332,236	266,589	66,400	(824,619)	51,147	(173,360)	51,710	238,373
Gastos de intereses	(3,693,229)	-	-	(3,693,229)	(689,856)	(1,007,650)	-	-	-	-	-	-	-	(1,995,723)
Pérdida antes de impuesto sobre la renta	(575,899)	1,041,841	-	465,942	5,314,114	(2,860,925)	332,236	266,589	66,400	(824,619)	51,147	(173,360)	51,710	(1,757,350)
Disminución en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	(575,899)	1,041,841	-	465,942	5,314,114	(2,860,925)	332,236	266,589	66,400	(824,619)	51,147	(173,360)	51,710	(1,757,350)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Anexo III

[illegible]

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

Estado Financiero por el período
terminado el 31 de diciembre de 2022

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

Informe del Contador y estados financieros del
31 de diciembre de 2022

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

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Prival Trust, S. A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan del Fideicomiso No.52 Prival Real Estate Fund, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y cambios en el patrimonio por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

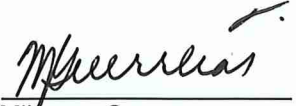
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control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

Responsabilidad del Contador Público

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso No.52 Prival Real Estate Fund, S.A., al 31 de diciembre de 2022, 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.



Milagros Guerrero
C.P.A. No. 8743

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

Estado de activos y fondos en fideicomisos
al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Activos			
Propiedades	4	<u>26,168,500</u>	<u>26,268,500</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomitentes		<u>26,168,500</u>	<u>26,268,500</u>
Fondos en fideicomiso			
Aportes de los fideicomitentes		<u>26,168,500</u>	<u>26,268,500</u>
Fondos netos en fideicomiso		<u>26,168,500</u>	<u>26,268,500</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.52**Prival Real Estate Fund, S.A.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes
por el período terminado el 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

	Aporte de los fideicomitentes	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	26,268,500	26,268,500
Retiro de propiedades y mejoras	(100,000)	(100,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	26,168,500	26,168,500

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.52

Prival Real Estate Fund, S.A.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

1. Información general

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

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

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio por la suma de (B/.8,750,000.00) según consta en la Escritura Pública No. 13,950 del 12 de diciembre de 2019, sobre Bienes Inmuebles, la cual fue constituida a favor de Prival Trust, S.A. en calidad de fiduciario de un Fideicomiso de Garantía, cuya finalidad es garantizar y facilitar, el pago total de las sumas que El Fideicomitente Emisor adeuda o llegue a adeudar en el futuro bajo las Notas Corporativas, incluyendo capital, intereses, comisiones, costas, gastos de cobranza judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar.
2. La suma de B/.178,184 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.

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

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

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

Fideicomiso No.52

Prival Real Estate Fund, S.A.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

a la fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo al procedimiento estipulado.

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

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

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

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

2. Políticas de contabilidad más significativa

2.1 Estado de cumplimiento

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

2.2 Bases de preparación

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

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

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

2.3 Moneda funcional y de presentación

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

2.4 Reconocimiento del ingreso

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

Fideicomiso No.52

Prival Real Estate Fund, S.A.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

2.4.1 Ingresos por servicios

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

2.4.2 Ingresos por intereses

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

2.5 *Impuesto sobre la renta*

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

2.5.1 Impuesto corriente

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

2.6 *Activos financieros*

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

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

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

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

Fideicomiso No.52

Prival Real Estate Fund, S.A.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

2.6.1 Reconocimiento

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

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

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

2.6.2 Medición del valor razonable

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

2.6.3 Medición del costo amortizado

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

2.6.4 Baja de activos financieros

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

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

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

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

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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

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

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.8 Propiedades

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

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

Los terrenos no son depreciados.

2.9 Deterioro del valor de activos no financieros

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

Fideicomiso No.52

Prival Real Estate Fund, S.A.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

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

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

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

2.10 Activos en fideicomiso

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

2.11 Aportes al fideicomiso

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

2.12 Retiros de aportes al fideicomiso

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

2.13 Medición de valor razonable y proceso de valuación

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

Fideicomiso No.52

Prival Real Estate Fund, S.A.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

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

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

3. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

Jerarquías del valor razonable

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

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

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

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

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

4. Propiedades

Las propiedades se resumen como sigue:

	<u>Propiedades</u>	<u>Total</u>
Diciembre 2022		
Al inicio del período	26,268,500	26,268,500
Retiros	(100,000)	(100,000)
Al final del período	<u>26,168,500</u>	<u>26,168,500</u>
Diciembre 2021		
Al inicio del período	25,490,000	25,490,000
Aportes	778,500	778,500
Al final del período	<u>26,268,500</u>	<u>26,268,500</u>

El valor razonable de las propiedades del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 se obtuvo a través de avalúos realizados entre el 24 de octubre de 2020 al 8 de noviembre de 2021 por AVINCO, valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

Las fincas dadas en garantía cuentan con una Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio constituida mediante la Escritura Pública No. 13,950 del 12 de diciembre de 2019, a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del fideicomiso constituido para garantizar la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Prival Real Estate Fund, S.A. cuyos avalúos tienen fecha de vencimiento de 23 de noviembre 2023 y 24 de noviembre de 2023.

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

	<u>Nivel 3</u>	
	<u>Diciembre 2022</u>	<u>Diciembre 2021</u>
Propiedades	<u>26,168,500</u>	<u>26,268,500</u>

Fideicomiso No.52

Prival Real Estate Fund, S.A.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

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

Enfoque comparativo

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

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

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

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

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

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Propiedades	<u>26,168,500</u>	<u>26,268,500</u>

5. Impuesto sobre la renta

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

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

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

6. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2022, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de marzo de 2023, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

7. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 27 de marzo de 2023.

* * * * *

PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.
FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
Al 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

ke my

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. HISTORIA Y DESARROLLO DEL SOLICITANTE

PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.

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

B. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE

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

1. Junta Directiva

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

2. Representación Legal

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

3. Negocios

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

4. Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

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

kr. 

5. Contratos con Partes Relacionadas

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

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

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

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

6. Modificaciones

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

7. Estatutos

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

rc. 

8. Derecho de Adquisición Preferente y Derecho de Tanteo

No habrá Derecho de Adquisición Preferente de Acciones Comunes

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

Ausencia de Derecho a Voto

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

Derechos, privilegios y poderes

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

C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

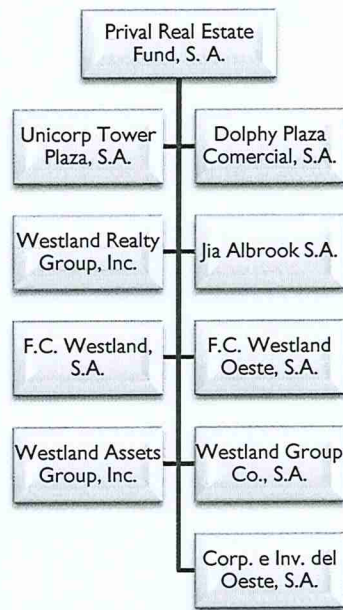
De acuerdo con la normativa vigente del mercado de valores de la República de Panamá PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. es una sociedad de inversión inmobiliaria, cerrada y de renta variable.

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

fe my

D. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

La estructura organizacional del emisor se detalla a continuación:



E. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

- La propiedad y equipos están valorados al costo histórico menos la depreciación acumulada. Las erogaciones menores por mantenimiento se cargan a gasto al incurrirse en ellas mientras que las erogaciones de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula con base en el método de línea recta para distribuir el costo de los activos entre sus años de vida útil, la cual ha sido estimada como sigue:

Equipos 3 años

La propiedad consta de un edificio de oficinas tipo B terminado y en operación, localizado en la Ave. Ramón Arias, Urbanización El Carmen, Ciudad de Panamá. El área total del lote es de 1,926.64 mt² con un área rentable de 13,525 mt².

- La propiedad Jia Albrook, consta de 11 fincas 59736, 59739, 59740, 59741, 59747, 59748, 59749, 59773, 59810, 59811 y 59813 inscrita en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Albrook Mall, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público

kel. 

- El 31 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, Westland Realty Group, Westland Group Co., Westland Assets Group, Corporación e Inversiones del Oeste., estas sociedades se dedican principalmente a arrendamientos de bienes inmuebles las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros.
- Con fecha de 31 de marzo de 2020 el Fondo adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A., que conta de (42) fincas 30219767, 30219768, 30219769, 30219770, 30219789, 30219771, 30219772, 30219773, 30219774, 30219775, 30219776, 30219777, 30219778, 30219779, 30219780, 30219781, 30219782, 30219783, 30219784, 30219785, 30219786, 30219787, 30219790, 30219791, 30219792, 30219793, 30219794, 30219795, 30219796, 30219797, 30219798, 30219799, 30219800, 30219801, 30219802, 30219803, 30219804, 30219805, 30219806, 30219807, 30219808, 30219788., inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Santa María, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público
- Con fecha de 27 de junio de 2022 el Fondo adquirió el 100% de la Unidad Inmobiliaria PB-D13 inscrita al folio real 30364445 con código de ubicación 4,501 de la sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Chiriquí del Registro Público y la Unidad Inmobiliaria número PS-D13/PS-E1A inscrita al folio real 30364169 con código de ubicación 4,501 de la sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Chiriquí del Registro Público.

F. INVESTIGACIÓN, DESARROLLO, PATENTES O LICENCIAS

No aplica.

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

El sector inmobiliario de Panamá durante el año 2022 ha mostrado un progreso de recuperación decente incluso a través de las recientes dificultades económicas en todo el mundo. Las tensiones provocadas por la pandemia en la economía panameña comienzan a desvanecerse, especialmente en el sector inmobiliario el cual estuvo marcado por la inflación y las constantes subidas de los tipos de intereses, lo que es seguro que serán más alto para el

fel. 

2023 el cual dependerá de la economía y baje la inflación, se puede decir que en cierta manera no logra alcanzar un nivel óptimo, pero las perspectivas que están viendo, tomando en cuenta que es un año preelectoral y que el mercado decida esperar a ver cuáles van a ser los resultados. Desde casi siempre, el sector de la vivienda se ha convertido en un valor seguro y un activo valioso para invertir, esto no quita que el precio de los pisos se vea afectado ligeramente en los próximos años. La vivienda no es ajena a la tendencia de la sostenibilidad, de hecho, cada vez más aumenta el número de inversores que apuestan y realizan proyectos arquitectónicos basados en materiales y estrategias que respeten el medio ambiente.

En el sector inmobiliario, esto implica una mayor inversión en proyectos destinados a mejorar el entorno comercial local, construcciones sostenibles que minimicen el uso de energía y residuos. En 2022 uno de los principales motores que tuvo la economía del país fue la construcción con un crecimiento de 9%, este sector da vida a otras actividades como la industria y beneficia directamente a miles de personas que trabajan en el mismo

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre del 2022 Emisor cuenta con B/.1,368,814 en depósitos a la vista, B/.997,416 en cuentas por cobrar y B/.1,211,153 en cuentas por pagar con vencimientos a un plazo menor de un año. La ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 1.95 veces.

	2022	2021
Activos Corrientes		
Depósitos a la vista	1,368,814	5,496,154
Cuentas por cobrar	997,416	1,702,274
Otros Activos	-	38,756
Total de activos corrientes	2,366,230	7,237,184
Pasivos Corrientes		
Bonos por pagar	620,000	570,000
Cuentas por pagar	591,153	120,245
	1,211,153	690,245
Ratio de Liquidez	1.95	10.48

rc- my

B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2022 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 46,932,857.

C. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2022 los ingresos del emisor totalizan B/.5,542,789 provenientes un 41% de alquileres ganados y un 1% de cuotas de mantenimiento. El total de los gastos generales fueron de B/.2,211,331 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.4,326,394. La pérdida neta es de B/. 575,902.

D. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

En 2022, Panamá no solo ha sido sede de importantes eventos inmobiliarios, como es habitual, sino que también ha participado en ferias internacionales. Comprar bienes raíces en Panamá se considera una idea de inversión atractiva, especialmente teniendo en cuenta su ubicación. Para este 2023, se espera una mejora en los indicadores del mercado de oficinas, gracias a la estabilidad en los precios de renta, disponibilidad con tendencia a la baja y una absorción neta positiva, la cual aún se mantiene por debajo del promedio histórico, la mayor inversión proviene del extranjero, sobre todo debido a la adquisición de operaciones locales en la industria de consumo y telecomunicaciones. Ejemplo de ello son la Corporación Favorita y Liberty, quienes han realizado inversiones estratégicas en los Supermercados Rey y América Mobile, respectivamente. De todas formas, no debe pasarse por alto sectores como los de logística, minería, financieros y farmacéuticos, de quienes se espera un crecimiento importante.

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

A. IDENTIDAD

ra my

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

Director/Presidente - Juan Carlos Fábrega

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 5 de octubre de 1962
Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este
Apartado Postal: 0832-00396, Panamá
Correo Electrónico: jcfabrega@prival.com
Número Telefónico: +507-303-1900
Número de Fax: +507-303-1929

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

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

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

Director/Secretario - Jaime R. Sosa Q.

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 11 de Noviembre de 1972

ke my

Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este
Apartado Postal: 0832-00396, Panamá
Correo Electrónico: jsosa@prival.com
Teléfono: +507-303-1900
Fax: +507-303-1929

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

Director/Tesorero - David S. Muñoz

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

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

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

rc. my

Teléfono: +507-303-1900
Fax: +507-303-1929

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

Directora Independiente – Juan Raúl Moses

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

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

A. COMPENSACIÓN

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

B. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

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

ru. my

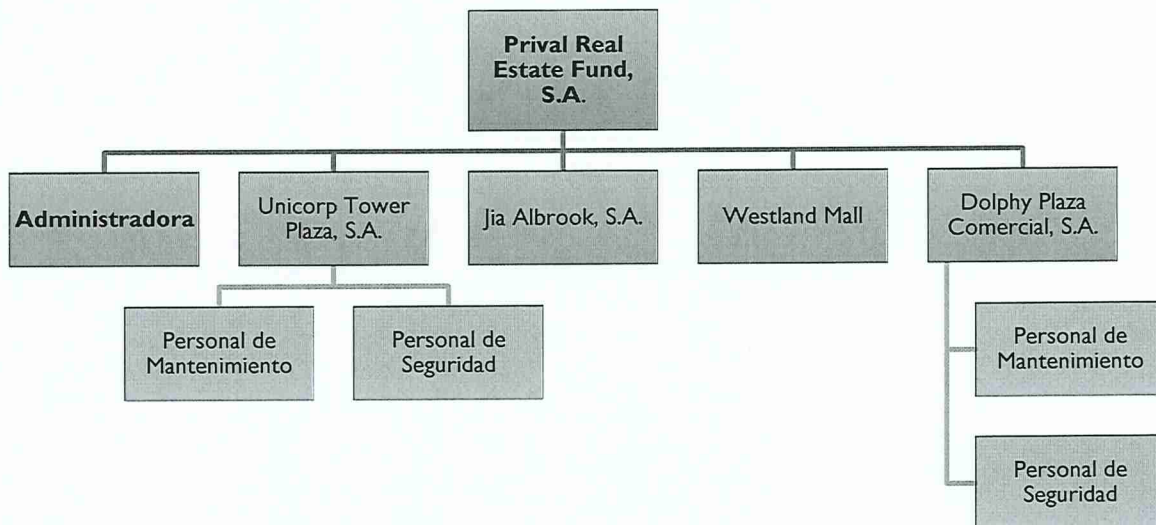
No existe contrato de prestación de servicios entre los directores y el emisor.

C. EMPLEADOS

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

2. EMPLEADOS DE IMPORTANCIA Y ASESORES

El organigrama del emisor se detalla a continuación:



3. ASESORES LEGALES

- La firma de abogados Fábrega, Molino, actúa como Asesora Legal para la Sociedad Unicorp Tower Plaza. El contacto principal es la licenciada Tatiana Abadía.

Domicilio Comercial: Edificio BMW Plaza, Piso 9, Calle 5° y Vía Porras

Apartado Postal : 0816-00744, Panamá, República de Panamá

Correo Electrónico: tabadia@fmm.com.pa

Teléfono: +507-301-6600 Fax: +507-301-6606

W.

- La firma de abogados Alemán Cordero Galindo & Lee, actúa como Asesor Legal Sociedad Jia Albrook. El contacto principal es el licenciado Rafael Martínez, rmarquinez@alcogal.com
Domicilio Comercial: Torre Humboldt, Urb. Marbella, Calle 53, 2do piso,
Apartado Postal: 0819-09132, Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico: rmarquinez@alcogal.com
Teléfono: +507-269-2620
- La firma de abogados Quijano & Asociados, actúa como Asesora Legal para la Sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A. El contacto principal es la licenciada Jaime Sánchez.
Domicilio Comercial: Ubicación: Santa María Business District, V piso
Teléfono: (507) 269 2641
Fax: (507) 263 8079
Contacto: Oliver Muñoz Esquivel
Correo Electrónico: quijano@quijano.com

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

4. AUDITORES

El auditor externo de la Sociedad de Inversión es la firma Deloitte. El nombre del contacto principal es el Licdo. Luis Castro.

Domicilio Comercial: Torre Banco Panamá, piso 12, Avenida Boulevard y la Rotonda, Costa del Este, Panamá, Rep. De Panamá
Apartado Postal: Apartado 0816-1558, Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico: lcastro@deloitte.com
Teléfono: +507-303-4100
Fax: +507-269-2386

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

Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este
Apartado Postal: 0832-00396, Panamá, República de Panamá

ka. my

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

5. DESIGNACIÓN POR ACUERDOS O ENTENDIMIENTOS

No aplica.

D. PROPIEDAD ACCIONARIA

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

III. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

IV. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. IDENTIFICACIÓN DE NEGOCIOS O CONTRATOS CON PARTES RELACIONADAS

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

	Compañías relacionadas	
	2022	2021
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,368,814	5,496,154
	1,368,814	5,496,154
Pasivos:		
Financiamiento recibido	1,501,627	7,000,000
	1,501,627	7,000,000
Gastos:		
Gastos de intereses	10,037	-
Gasto de comisiones	574,983	71,459
	585,020	71,459

he my

B. INTERÉS DE EXPERTOS Y ASESORES

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

II Parte

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Ventas o Ingresos totales	5,542,789	5,373,250	8,613,225	5,621,123
Cambio en valor razonable en Propiedad de Inversión	419,034	(3,524,577)	2,797,614	578,057
Gastos de intereses y comisiones	4,326,394	3,851,063	3,750,679	1,849,083
Gastos Generales y administrativos	2,199,165	1,463,690	1,561,690	1,074,566
Provisión para perdida crediticia esperada			99,659	-
Utilidad o Pérdida Neta	(575,902)	(3,491,172)	5,993,594	3,275,531
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	(5,759.02)	(34,911.72)	59,935.94	32,755.31
Depreciación y amortización	12,166	25,094	5,217	-
Margen Operativo	3,762,658	384,983	9,849,149	5,124,614

Balance General	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19
Activo Circulante	2,366,230	5,496,155	7,466,990	3,486,013
Activos Totales	103,774,466	7,237,187	112,117,808	69,566,005
Pasivo Circulante	1,211,153	690,245	421,457	310,263
Capital pagado	46,932,857	46,932,857	46,932,857	38,082,323
Utilidades Retenidas	(59,034)	1,714,983	5,440,568	1,045,702
Patrimonio Total	46,873,823	48,647,840	52,373,425	39,128,025
Razones Financieras				
Capital de trabajo	46,932,857	46,932,857	46,932,857	38,082,323
Razón corriente	1.95	7.96	17.72	11.24
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	N/A	N/A	N/A

My
h1.

V. TRATAMIENTO FISCAL

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

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

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

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de

lca. 

Economía y Finanzas dará a la inversión en las Acciones Clase A. Cada tenedor registrado de una Acción Común deberá independientemente cerciorarse del trato fiscal de su inversión en las Acciones Clase A antes de invertir en las mismas.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. ACCIONES Y TÍTULOS DE PARTICIPACIÓN

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

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

B. DESCRIPCIÓN Y DERECHOS DE LOS TÍTULOS

CAPITAL ACCIONARIO

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

C. INFORMACIÓN DE MERCADO

El mercado inmobiliario panameño este 2022 pasa gradualmente de la recesión a la recuperación, este año el PIB de Panamá estaría cerrando en un 7.5%, tomando en cuenta que el año pasado creció un 15%, es decir que en dos años consecutivos el PIB ha tenido un incremento interesante, a diferencia de otros países de Latinoamérica, Panamá ha sabido mantener una posición económica sólida. Esto es, en parte, porque tiene al dólar estadounidense como moneda de curso legal, pero también por su naturaleza proempresarial. En cuanto al mercado de los locales comerciales, oficinas y galeras en este 2022 comparado con el 2021 según cifras del Registro Público se ha dado un aumento en los tres rubros especialmente en locales comerciales. La demanda de espacios con fines logísticos y manufactureros marca la tendencia más importante del sector industrial en este país. Ello ha llevado, similar a su vecino Costa Rica, a la consolidación de los proyectos y la búsqueda de una migración hacia espacios más eficientes. Del lado del mercado de oficinas, resulta interesante el aumento de los requerimientos por parte de multinacionales, quienes aprovechan que los niveles de renta se encuentran en mínimos. Los proyectos Panamá Pacífico, de más de 280 mil m2, y la Zona Multimodal de Carga

he. 

Tocumen, de 75 mil m2, son una muestra de la escala de proyectos que se encuentran desarrollando en este mercado. Todo esto nos mantiene positivos acerca de nuestra industria inmobiliaria en conjunto y no solamente la parte residencial, sino también la parte comercial.

V Parte Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de marzo de 2023 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.



Juan Carlos Fábrega
Representante Legal

hcr. my