

PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 30 de Junio de 2020

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 cupone su vencimiento será determinado por el emisor. Resolución SMV 101-17 del 7 de marzo de 2017.*

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

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

Nombre de la persona de contacto Emisor: *Ricardo Zarak*

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

I PARTE:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

i. **LIQUIDEZ**

Al 30 de junio de 2020 el Emisor cuenta con B/. 6,441,208 en Efectivo, B/.2,612,614 en Cuentas por Cobrar y \$7,191,688 en Otros Activos y B/.364,710 en Pasivos Corrientes 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 44.54 veces.

(en USD)	Interinos 30 de junio de 2020	Auditados 31 de diciembre de 2019
Activos Corrientes		
Efectivo y depósitos a la vista	6,441,208	3,371,166
Cuentas por cobrar	2,612,614	114,846
Otros activos	7,191,688	8,839,949
Total de Activo Corriente	16,245,510	12,325,961
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	364,710	170,144
Ratio de Liquidez	44.54	72.44

Jcl. my.

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 30 de junio de 2020 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 46,932,856 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa y las utilidades retenidas.

iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 30 de junio de 2020 los ingresos del emisor totalizan B/.9,035,843 provenientes un 96% de alquileres ganados y un 4% de cuotas de mantenimiento y otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/.1,302,020 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.2,130,860. La utilidad neta es de B/.5,602,962.

A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

El activo principal del Emisor es el edificio de oficinas Unicorp Tower Plaza, los locales de Westland Mall, Albrook Mall y Dolphy Plaza Comercial, por lo que el éxito de su inversión dependerá de la demanda que exista en el mercado para la compra o arrendamiento de los productos inmobiliarios similares a los que ofrece estas sociedades.

La economía panameña comienza a generar indicios de confianza a corto y especialmente a mediano plazo, gracias a la estabilidad del entorno macroeconómico, la implementación de políticas pública que buscan atraer la inversión. El mercado inmobiliario panameño en todos sus segmentos se encuentra atravesando un periodo cíclico de ajuste, en el cual se espera que se siga absorbiendo el excedente de unidades y los precios continúen adaptándose a las necesidades de los negocios. Los edificios Clase A' ajustaron su renta promedio de \$21.35 por m2. Por su parte los edificios de Clase B' disminuyeron su renta promedio de \$15.50 m2 por mes al igual que los edificios de Clase C' ajustaron su renta a \$13.66 por mes. Pese a que la reactivación de la economía ha sido más lenta de lo esperando, se vislumbran indicios de mejoría que se prevé ayuden a dinamizar la absorción de espacios dentro del mercado inmobiliario para los próximos semestres.



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

III Parte


Estados Financieros

Ver Anexo.

IV Parte

Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de agosto de 2020 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.


Juan Carlos Fabrega
Representante Legal

he 7/11/20

Prival Real Estate Fund, S. A. y subsidiarias

Estados financieros consolidados por el período terminado
el 30 de junio de 2020 e Informe del contador.

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

kl May

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Informe del contador y estados financieros consolidado Al 30 de junio de 2020

Contenido	Página
Informe del contador	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 – 29

Información suplementaria:

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

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

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



INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria, en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2020, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

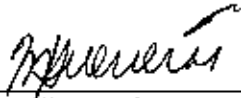
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control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

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de 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 Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria al 30 de junio de 2020 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Lic. Milagros Guerrero
C.P.A. No.8743
Panamá, 25 de agosto de 2020
Panamá, República de Panamá

de. TMY

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de situación financiera
por el período terminado al 30 de Junio de 2020
(En balboas)

	Notas	2020	2019
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6,7	6,441,208	3,371,166
Cuentas por cobrar clientes	8	2,612,614	114,846
Otros Activos		7,191,688	8,839,949
Total de activos corrientes		16,245,510	12,325,961
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	9	94,015,313	56,586,746
Mobiliario y equipo, neto		8,115	-
Plusvalía	10	315,533	315,534
Otros activos	11	2,090,121	337,764
Total de activos no corrientes		96,429,082	57,240,044
Total de activos		112,674,592	69,566,005
Pasivos			
Pasivos:			
Bonos por pagar, neto	13	400,000	-
Financiamiento recibido	6	2,715	52,092
Otros pasivos	6,12	364,710	118,052
Total de pasivos corrientes		767,425	170,144
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	13	42,525,307	13,937,990
Notas por pagar	6, 14	8,888,409	8,890,119
Financiamiento recibido	12	7,000,000	7,000,000
Otros pasivos	12	1,041,829	435,484
Cuentas por pagar		59,455,545	30,263,593
Total de pasivos		60,222,969	30,433,737
Patrimonio:	13	52,451,622	39,132,268
Activos netos por acción			
Acciones comunes Clase "A"	13	1,119	1,023

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

ke. my

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado Integral por el período terminado al 30 de Junio de 2020

(En balboas)

	Notas	2020		2019	
		mensual	acumulado	mensual	acumulado
Ingresos:					
Alquileres		1,467,352	3,323,912	259,711	1,573,287
Cuota de mantenimiento		17,006	34,011	24,098	144,590
Cuota de mantenimiento PH		55,289	110,577	-	-
Cambio en valor razonable en la propiedad de inversión	10	223,724	1,668,771	-	-
Otros ingresos		196,751	3,898,572	-	-
Total de ingresos		1,960,122	9,035,843	283,809	1,717,877
Gastos de operación					
Gastos de comisiones	6	(18,620)	(39,731)	(1,098)	(65,779)
Salarios y beneficios a empleados		(20,122)	(44,368)	(6,056)	(59,560)
Honorarios y servicios profesionales		(45,365)	(186,339)	(41,919)	(102,367)
Depreciación		(3,352)	(282,113)	(538)	(2,124)
Seguros		(34,458)	(57,334)	(4,219)	(20,586)
Impuestos		(44,330)	(55,227)	(9,200)	(196,275)
Mantenimiento		(204,928)	(229,760)	(6,068)	(34,179)
Otros		(190,242)	(446,879)	(6,248)	(42,229)
Total de gastos de operación		(561,417)	(1,341,751)	(75,346)	(523,118)
Utilidad en operaciones		1,398,705	7,694,091	208,465	1,194,759
Gastos de intereses	6	(1,047,414)	(2,091,129)	(134,817)	(808,196)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		351,291	5,602,962	73,648	386,562
Aumento en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones		351,291	5,602,962	73,648	386,562

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

Jul. M. J.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones por el período terminado al 30 de Junio de 2020

(En balboas)

	Nota	2020	2019
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al inicio del período		39,132,268	22,721,640
Proveniente de transacciones de acciones de capital			
Emisión de acciones	14	8,850,537	15,175,513
Dividendos declarados	14	(1,134,146)	(2,044,659)
Disminución en los activos netos atribuibles a los tenedores de acciones		<u>5,602,962</u>	<u>3,279,774</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al final del período	14	<u>52,451,622</u>	<u>39,132,268</u>

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de flujos de efectivo
por el período terminado al 30 de Junio de 2020
(En balboas)

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Aumento en activos netos atribuible a los			
tenedores de acciones		5,602,962	386,562
Ajustes por:			
Gasto de intereses		2,091,129	902,502
Gastos de depreciación		282,113	2,124
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	1,668,771	-
Disminución en otros activos		(2,601,864)	(12,719,451)
Aumento en otros pasivos		853,003	8,576
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		7,896,114	(11,419,687)
Intereses pagados		(2,091,129)	(765,785)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación		5,804,985	(12,185,472)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Adquisición de propiedades de inversión		(35,874,790)	(32,258)
Mobiliario, equipo y mejoras, neto		(8,115)	-
Minusvalía		(3,504,661)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(39,387,566)	(32,258)
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Producto de financiamiento recibido	6	(49,377)	(7,675,227)
Producto de notas corporativas por pagar	14	(1,710)	8,750,000
Redención de bonos por pagar	13	28,987,317	3,108
Emisión de acciones	15	8,850,537	11,064,382
Dividendos pagados	15	(1,134,146)	(654,316)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		36,652,621	11,487,947
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		3,070,042	(729,783)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	7	3,371,166	3,276,960
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	7	6,441,208	2,547,177

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 periodo terminado al 30 de junio de 2020**
(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, custodia 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 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, finalizo el proceso de la compra de (6) sociedades en Westland Mall, las cuales equivalen a (40) locales. F.C. Westland, S.A., F.C. Westland Oeste, 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, finalizo 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 período terminado al 30 de junio de 2020
(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 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros consolidados

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado al 30 de junio de 2020 (En balboas)

Internacionales de Información Financiera (CINIIF), efectivas para el año que inició el 1 de enero de 2019, pero no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados.

NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 no cambia sustancialmente cómo un arrendador contabiliza los arrendamientos. Bajo la NIIF 16, un arrendador continúa clasificando arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y contabilizan esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador maneja los riesgos derivados de su interés residual en los activos arrendados.

El fondo aplica la definición de arrendamiento y la orientación relacionada, establecida en la NIIF 16 a todos los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019. En preparación para la primera aplicación de la NIIF 16, el Fondo ha identificado que la nueva definición de la NIIF 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplen con la definición de un arrendamiento.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

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

El Fondo no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido:

- Modificaciones a NIC 1 y NIC 8.
- Mejoras anuales a los Estándares NIIF Ciclo 2015–2017 – varios estándares.

El Fondo no espera que estas modificaciones a normas e interpretaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

Modificaciones a NIC 1 e NIC 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de "podrían influir" a "podría esperarse razonablemente que influyan".

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

Marco Conceptual de las Normas NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2020 (En balboas)

también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6, 14, NIC 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

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).

3.1.2 Base de medición

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

3.2 Base de consolidación

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

- Tiene poder sobre la inversión,
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, 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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2020 (En balboas)

pertinentes para evaluar si los derechos de votos en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

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

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

En caso de ser necesario, los ajustes son realizados a los estados financieros 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.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

**Notas a los estados financieros consolidados
por el período terminado al 30 de junio de 2020**
(En balboas)

3.4 Reconocimiento de Ingresos

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

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

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

3.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

3.6 Gastos

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

3.7 Activo neto por acción

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

Acciones y activos netos atribuibles a los tenedores de acciones

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

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

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

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

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

3.8 Propiedades de inversión

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2020 (En balboas)

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. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

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

3.9 Arrendamientos

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

3.9.1 Las Empresas 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.

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

3.10 *Pasivos financieros*

Clasificación como deuda o patrimonio

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

Pasivos financieros

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

Otros pasivos financieros

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2020 (En balboas)

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

Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.11 Combinación de negocio

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

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

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

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

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

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

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por el período terminado al 30 de junio de 2020
(En balboas)

3.12 Plusvalía

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

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

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

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

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

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:

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por el período terminado al 30 de junio de 2020
(En balboas)

	Menor a 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Mas 5 años	Total
2020						
Activos						
Efectivo y depósitos en bancos	6,441,208	-	-	-	-	6,441,208
Pasivos						
Bonos por pagar	-	-	-	42,525,307	-	42,525,307
Financiamiento recibido	2,715	-	-	-	7,000,000	7,002,715
Notas por pagar	-	-	-	8,888,409	-	8,888,409
	2,715	-	-	51,413,716	7,000,000	58,416,431
Posición neta	6,438,493	-	-	(51,413,716)	(7,000,000)	(51,975,223)
	Menor a 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Mas 6 años	Total
2019						
Activos						
Efectivo y depósitos en bancos	3,371,166	-	-	-	-	3,371,166
Pasivos						
Bonos por pagar	-	-	13,937,990	-	-	13,937,990
Financiamiento recibido	52,092	-	-	-	7,000,000	7,052,092
Notas por pagar	-	-	8,890,119	-	-	8,890,119
	52,092	-	22,828,109	-	7,000,000	29,880,201
Posición neta	3,319,074	-	(22,828,109)	-	(7,000,000)	(26,509,035)

4.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las variables de mercado tales como tasas de interés, tipos de cambio y los precios de mercado. El Fondo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período terminado el 30 de junio de 2020.

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

**Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado al 30 de junio de 2020**
(En balboas)

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

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

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

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

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

Jerarquía del valor razonable

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

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

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

Los datos no observables se utilizan para medir el valor razonable en la medida en que los datos observables pertinentes no están disponibles, por lo tanto, permitiendo las situaciones en las que hay poca, si alguna,

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado al 30 de junio de 2020 (En balboas)

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

2020	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	46,185,544	46,185,544	42,525,307
Financiamiento recibido	-	7,002,715	-	7,002,715	7,002,715
Notas por pagar	-	8,888,409	-	8,888,409	8,888,409
Deuda subordinada	-	-	-	-	-
Total de pasivos financieros	-	15,891,124	46,185,544	62,076,668	58,416,431

2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,352,825	14,352,825	13,837,990
Financiamiento recibido	-	6,992,002	-	6,992,002	7,052,092
Notas por pagar	-	8,740,003	-	8,740,003	8,890,119
Total de pasivos financieros	-	15,732,005	14,352,825	30,084,830	29,880,201

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 periodo terminado al 30 de junio de 2020
(En balboas)

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	Compañías relacionadas	
	2020	2019
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,441,208	3,371,186
	<u>6,441,208</u>	<u>3,371,186</u>
Pasivos:		
Financiamiento recibido	7,002,715	7,052,092
	<u>7,002,715</u>	<u>7,052,092</u>
Gastos:		
Gastos de intereses	387	4,132
Comisiones pagadas	39,731	65,779
	<u>40,118</u>	<u>69,911</u>

El fondo mantiene financiamiento por B/.7,000,000 con tasa de interés del 7.25% pagaderos mensualmente y con fecha de vencimiento el 05 de septiembre de 2029.

Adicionalmente, el Fondo mantiene línea de sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con vencimiento el 31 de diciembre de 2020. Al 30 de junio 2020, el Fondo hizo uso de la línea de sobregiro, y generó un gasto de interés por B/.387.

Al 30 de junio de 2020, el movimiento de las obligaciones se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	2020		Total	2019
	Línea de sobregiro	Financiamiento recibido		Financiamiento recibido
Saldo al inicio del periodo	52,092	7,000,000	7,052,092	7,835,116
Producto de financiamientos recibidos		-	-	7,085,365
Cancelación de financiamientos	(49,377)	-	(49,377)	(7,868,389)
Saldo al final del periodo	<u>2,715</u>	<u>7,000,000</u>	<u>7,002,715</u>	<u>7,052,092</u>

El Fondo le reconoce a su administradora una comisión anual expresada como un porcentaje de sus activos netos.

Administrador de inversiones

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2020 (En balboas)

La Administradora cobrará una comisión de rendimiento del veinte por ciento (20%) sobre las ganancias realizadas y/o flujo recibido por los accionistas únicamente después que el rendimiento supere 7.00%, tasa mínima de rendimiento, en cada una de las inversiones, luego de descontar comisiones, gastos legales, administrativos y cualquier otro gasto que forme parte de la operación una vez realizada la venta o liquidación de la misma y superada la tasa mínima de rendimiento.

Junta Directiva

Los miembros de la Junta Directiva se enumeran en las páginas 9 y 10 del prospecto informativo. Los directores no recibieron dietas durante el año 2019.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	2020	2019
Caja menuda	500	500
Prival Bank, S.A.	6,440,708	3,370,666
	<u>6,441,208</u>	<u>3,371,166</u>

8. Cuentas por cobrar clientes

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

	2020	2019
0- 30 días	278,803	114,846
31-60 días	410,884	-
60-90 días	1,172,543	-
91 o más	750,384	-
	<u>2,612,614</u>	<u>114,846</u>

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado al 30 de junio de 2020 (En balboas)

	Terreno	Edificio	Propiedades y mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 1 de enero 2020	3,369,125	24,736,142	24,203,897	4,277,582	56,586,746
Subsidiaria adquirida	3,873,897	29,367,166	2,518,733	1,445,047	37,204,843
Aumento en valor razonable	-	-	-	223,724	223,724
Saldo al 30 de junio de 2020	7,243,022	54,103,308	26,722,630	5,946,353	94,015,313

	Terreno	Edificio	Propiedades y mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 1 de enero 2019	1,951,975	24,736,142	4,641,723	3,699,525	35,029,365
Subsidiaria adquirida	1,417,150	-	19,562,174	-	20,979,324
Aumento en valor razonable	-	-	-	578,057	578,057
Saldo al 31 de diciembre 2019	3,369,125	24,736,142	24,203,897	4,277,582	56,586,746

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 período inicial no cancelable de 1 año de alquiler.
- Fincas No.383286, 440224, 382985, 383020, 383032, 383057, 382979, 383070, 383072, 383096, 383102, 383049, 383160, 382989, 383024, 383041, 383132, 339896, 383397, 383398, 383288, 383293, 383390, 383391, 383392, 383393, 383394, 383395, 383382, 383383, 383384, 383385, 383386, 383387, 383388, 383389, 383240, 383282, 383283, 383285 inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Westland Mall, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Los contratos de arrendamiento contienen un período inicial no cancelable de 2 año de alquiler.

he. May

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el periodo terminado al 30 de junio de 2020 (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.

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

Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

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

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

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

Enfoque de renta

Este enfoque proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a un único valor de capital actual. Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde al ingreso bruto anual estimado considerando el alquiler real y efectivo para facilidades con las características y acabados de la propiedad menos los gastos.

Activo no financiero	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable
	2020	2019	
Propiedad de inversión	94,015,313	56,586,746	Nivel 3

La diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, al 30 de junio 2020, el resultado fue por \$1,668,771 (2019: B/.578,057), para determinar el valor razonable se utilizó el enfoque de renta.

Técnica de valuación y datos de entrada principales

Enfoque de renta

Valor de renta (planta baja y niveles)	B/.20 por m ² / B/.131 por m ² (2019: B/.20 por m ² / B/.131 por m ²)
Factor de desocupación	22%

xl. My

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados por el período terminado al 30 de junio de 2020 (En balboas)

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

10. Combinación de negocios

Con fecha de 31 de agosto de 2019 el Fondo adquirió el 100% de las acciones de las compañías abajo detalladas por un valor total de B/ 8,732,591. El activo objeto de la adquisición neto de pasivos fue la propiedad de inversión cuyo valor razonable se ajusta al precio de la transacción.

a. Subsidiarias adquiridas en el 2019

<u>Nombre de la compañía</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Fecha de adquisición</u>	<u>Proporción de acciones adquiridas</u>	<u>Contraprestación transferida</u>
F.C. Westland, S.A. F.C. Westland Oeste, S.A. Westland Realty Group, Inc. Westland Assets Group, Inc. Westland Group Co. Inc. Corporación e Inversiones del Oeste, S.A.	Arrendamientos fincas	31/08/2019	100%	8,732,591

Las compañías detalladas en el cuadro adjunto, fueron adquiridas con el objetivo de arrendar los bienes para generar una renta recurrente a los accionistas.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por el período terminado al 30 de junio de 2020
(En balboas)

b. Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición

	31 de agosto de 2019
Activos corrientes	
Efectivo y equivalentes de efectivo	850,205
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	<u>73,809</u>
Activos no corrientes	
Propiedad de inversión	20,979,324
Impuesto complementario	27,231
Otros activos	<u>189,727</u>
Total de activos	<u>22,120,296</u>
Pasivos corriente	
Otros pasivos	<u>(11,752,756)</u>
Total de pasivos	<u>(11,752,756)</u>
Total de activo neto	<u>10,367,540</u>

c. Flujos de efectivo neto sobre la adquisición de subsidiarias

	2019
Contraprestación pagada en efectivo	8,732,591
Menos: saldos de efectivo y equivalente de efectivo adquiridos	<u>(850,205)</u>
	7,882,386
Menos: adelanto a compra efectuado en 2018	<u>(5,706,805)</u>
Flujo de efectivo neto	<u>2,175,581</u>

d. Efecto de las adquisiciones en los resultados del Fondo

El resultado del año incluye un monto de B/. 541,077 atribuible a los ingresos adicionales generados por las compañías F.C. Westland, S.A., F.C. Westland Oeste, S.A., Westland Realty Group, Inc., Westland Assets Group, Inc., Westland Group Co., Inc. y Corporación e Inversiones del Oeste, S.A.

JCP. My

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado al 30 de junio de 2020
(En balboas)

e. Plusvalía determinada en la adquisición

Contraprestación transferida	8,732,591
Menos: valor razonable de los activos netos adquiridos	<u>(10,367,540)</u>
Minusvalía reconocida en ganancia o pérdida	<u>(1,634,949)</u>

La minusvalía que surge en la adquisición de las (6) sociedades F.C. Westland, S.A., F.C. Westland Oeste, S.A., Westland Realty Group, Inc., Westland Assets Group, Inc., Westland Group Co., Inc. y Corporación e Inversiones del Oeste, S.A. se debe la contraprestación pagada por la adquisición incluyó efectivamente importes en relación con los beneficios de las sinergias esperadas, crecimiento de ingresos y desarrollo futuro del mercado.

11. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2020	2019
Adelanto a compra de sociedad	7,130,000	8,800,000
Impuestos pagados por anticipado	1,719,102	239,016
Seguros pagados por anticipado	38,006	39,949
Gastos pagados por anticipados	47,501	25,613
Otros	347,201	73,135
Total	<u>9,281,809</u>	<u>9,177,713</u>
Corriente	7,191,688	8,839,949
No corriente	2,090,121	337,764
Total	<u>9,281,809</u>	<u>9,177,713</u>

Al 30 de junio de 2020, El fondo está en el proceso de adquisición del locales Federal Mall, por el cual se mantiene el adelanto de \$ 7,130,00. Al 31 de diciembre 2019 el Fondo se encuentra en proceso de adquirir dos locales ubicados en Federal Mall y en Albrook Mall por lo cual ha realizado adelantos por la suma B/.8,800,000.

he. My

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por el periodo terminado al 30 de junio de 2020
(En balboas)

12. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2020	2019
Retenciones de garantía por arrendamiento	243,547	384,044
Cuentas por pagar	574,712	49,701
Impuestos por pagar	212,662	7,457
Prestaciones laborales	10,909	12,334
Total de otros pasivos	1,041,829	453,536
Corriente	364,710	118,052
No corriente	1,041,829	435,484
	1,406,539	553,536

13. Bonos por pagar

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

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

Los bonos de la Serie Senior y Serie A" devengan intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 7% anual sobre su saldo insoluto, y la Serie B" devenga interés a una tasa anual fija equivalente 6.50%. Apagado trimestralmente. Las fechas de pago de interés serán los 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por el período terminado al 30 de junio de 2020
(En balboas)

	2020	2019
Bonos por pagar	43,130,000	14,000,000
Costos de emisión de bonos	(211,713)	(75,387)
Amortización del año	7,020	13,377
	<u>(204,693)</u>	<u>(62,010)</u>
	<u>42,925,307</u>	<u>13,937,990</u>

14. Notas corporativas por pagar

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

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

15. 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.

Al 30 de junio de 2020, el Fondo pagó dividendos por B/. 1,134,146

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.

	2020	2019
Total de activos netos	52,451,622	39,132,268
Menos: acciones comunes - Clase B	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
	<u>52,401,622</u>	<u>39,082,268</u>
Total acciones comunes - Clase A	<u>46,833</u>	<u>38,207</u>
Activo neto por acción	<u>1,119</u>	<u>1,023</u>

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por el período terminado al 30 de junio de 2020
(En balboas)

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

	Total de acciones Clase A	Valor nominal	Capital adicional pagado	Total
2020				
Saldo al inicio del año	38,207	382	38,031,940	38,032,322
Emisión de acciones	8,626	86	8,850,448	8,850,534
Total de acciones	46,833	468	46,882,388	46,882,856
	Total de acciones Clase A	Valor nominal	Capital adicional pagado	Total
2019				
Saldo al inicio del año	22,843	228	22,856,581	22,856,809
Emisión de acciones	15,364	154	15,175,359	15,175,513
Total de acciones	38,207	382	38,031,940	38,032,322

16. 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 la Compañía, ya que se relacionan con la propiedad que se encuentra en una ubicación con un aumento constante de valor en los últimos años. La Compañía no identificó ninguna indicación de que esta situación cambiará.

La Compañía arrienda sus propiedades de inversión (ver Nota 9).

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

	2020
1 año	3,708,603
2 años	6,305,623
3 años	4,338,475
4 años	66,368
5 años	1,891,773
	<u>16,310,842</u>

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados
por el período terminado al 30 de junio de 2020
(En balboas)

Arrendamiento – NIC 17

Los pagos futuros mínimos bajo arrendamientos no cancelables al 31 de diciembre de 2019, se indica a continuación:

	2019
1 año	4,599,583
2 años	3,683,940
3 años	1,788,081
4 años	58,271
5 años	3,133
	<u>10,133,008</u>

17. Impuesto sobre la renta

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, párrafo 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 párrafo 2 del Artículo No. 706, párrafo 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 período terminado al 30 de junio de 2020 (En balboas)

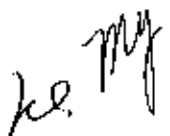
Mediante la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 queda eliminado el método denominado Cálculo Alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR) y lo sustituye con la tributación presunta del impuesto sobre la renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil 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%).

Según solicitud realizada el día 30 de octubre de 2018, JIA Albrook, S.A. realizó solicitud de exoneración de impuesto sobre la renta al igual que Unicorp Tower Plaza, S.A. según Resolución No.201-6243 del 21 de diciembre de 2018, como subsidiarias de Prival Real Estate Fund, S.A., aplicando a dichas solicitudes y acogiendo bajo el régimen de sociedad de Inversión Inmobiliaria que se acoge al acuerdo que establece el párrafo 2 del artículo 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 y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria sobre los tenedores de sus cuotas de participación." El 21 febrero 2020 fue emitida la resolución No. 203-5326, que exonera del pago de impuestos a JIA Albrook, S.A., de acuerdo a lo indicado en el párrafo 2 del Artículo No. 706, párrafo 2 del Código Fiscal.

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

18. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados de Prival Real Estate Fund S.A., y subsidiarias por el período terminado al 30 de junio de 2020, fueron autorizados por la Junta Directiva para su emisión el 25 de agosto de 2020.



Información de conciliación sobre el estado de situación financiera
 por el período terminado el 30 de junio de 2020
 (En bolsoes)

Activos	Total consolidado		DR		CR		Sub-total	Prival Real Estate Fund, S.A.	Unicorp Tower Plaza, S.A.	JIA Albrook, S.A.	F.C. WESTLAND	F.C. WESTLAND OBSTRE	WESTLAND REALTY	WESTLAND GROUP	WESTLAND ASSETS	CORP E INVERSIONES	DAIRY PLUM CONCRETE
	DR	CR	DR	CR													
Activos	6,441,206	-	-	-	6,441,206	-	6,441,206	6,166,796	5,923	315,451	163,762	249,368	47,447	37,482	35,046	382,073	25,809
Activos corrientes:	2,612,614	-	-	-	2,612,614	-	3,203,213	666,737	1,189,917	117,957	188,268	151,855	52,761	6,434	36,261	20,763	742,023
Efectivo y depósitos en bancos	7,164,633	-	-	-	7,164,633	-	7,130,000	7,130,000	28,628	1,830	-	-	-	-	-	-	3,629,25
Cuentas por cobrar clientes	16,245,510	-	-	-	16,245,510	-	12,860,585	12,860,585	1,235,923	434,331	203,077	401,244	140,209	43,818	71,627	412,638	793,261
Total de activos corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos no corrientes:	-	-	33,415,841	-	33,415,841	-	33,415,841	33,415,841	-	7,812,906	2,896,460	4,216,674	3,704,623	1,326,838	1,729,676	6,106,655	34,844,843
Inversión en asociada	94,015,218	-	-	-	94,015,218	-	84,015,373	-	30,379,840	-	-	-	-	-	-	-	611,00
Empresas de inversión	8,116	-	-	-	8,116	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mobiliario, equipo y otros	316,533	-	-	-	316,533	-	17,026,423	14,489,443	216,432	318,180	385,502	420,668	262,626	41,592,5	30,636,41	1,007,88,45	1617,333,3
Plusvalía	8,080,121	-	-	-	8,080,121	-	144,465,491	47,915,164	80,697,262	8,130,486	3,625,110	4,258,783	3,732,852	1,378,200	1,759,511	6,297,741	38,470,283
Otros activos	58,429,082	-	-	-	58,429,082	-	161,206,801	60,513,719	31,692,651	6,565,424	4,228,187	4,860,067	3,873,160	1,422,116	1,831,138	6,710,577	27,269,643
Total de activos	112,874,592	-	-	-	112,874,592	-	161,206,801	112,874,592	112,874,592	112,874,592	112,874,592	112,874,592	112,874,592	112,874,592	112,874,592	112,874,592	112,874,592
Pasivo	400,000	-	-	-	400,000	-	400,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400,000
Pasivo corriente:	2,715	-	-	-	2,715	-	394,710	39,017	21,231	226,532	2,843	3,433	2,079	-	106	48,759	23,239
Bonos por pagar, neto	364,710	-	-	-	364,710	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiamiento recibidos	787,425	-	-	-	787,425	-	787,425	39,017	21,231	226,532	2,843	3,433	2,079	-	106	48,759	429,296
Otros pasivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de pasivos corriente	42,525,307	-	-	-	42,525,307	-	42,525,307	13,946,010	-	-	-	-	-	-	-	-	26,580,297
Financiamiento no corriente:	7,000,000	-	-	-	7,000,000	-	7,000,000	7,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital adicional recibido	8,289,408	-	-	-	8,289,408	-	8,289,408	8,289,408	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Notas por pagar	1,041,869	-	-	-	1,041,869	-	819,388	485,230	742,517	3,403,370	81,414	120,405	143,307	70,499	34,374	170,245	1,180,224
Otros pasivos	59,655,545	-	-	-	59,655,545	-	63,733,101	18,383,838	14,887,527	2,409,970	61,414	120,405	143,307	70,499	34,374	170,245	29,710,621
Total de pasivos no corrientes	60,222,670	-	-	-	60,222,670	-	64,000,627	15,822,656	34,708,758	2,838,502	64,260	120,405	143,307	70,499	34,374	170,245	30,139,820
Total de pasivos	102,748,000	-	-	-	102,748,000	-	102,748,000	29,768,666	56,015,789	5,247,034	68,724	240,810	286,614	140,998	68,748	188,494	57,420,117
Patrimonio:	16,885,238	-	-	-	16,885,238	-	17,213,616	30,005,238	10,000	363,261	2,245,195	2,507,951	3,911,654	1,275,190	1,339,342	737,619	10,000
Activos comunes	31,017,618	-	-	-	31,017,618	-	64,265,744	30,617,620	14,000,000	-	-	-	-	-	-	-	8,984,180
Capital adicional pagado	50,000	-	-	-	50,000	-	50,000	40,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acciones clase-B	5,918,788	-	-	-	5,918,788	-	10,264,671	2,444,785	3,113,373	5,600,641	1,798,639	1,338,793	815,570	78,426	456,716	5,213,665	1,858,957
Deficit acumulado	62,451,822	-	-	-	62,451,822	-	56,266,074	44,469,068	17,123,875	5,692,621	4,163,827	4,538,144	3,727,374	1,351,616	1,708,059	6,551,574	7,135,823
Total del patrimonio	112,874,592	-	-	-	112,874,592	-	161,206,801	60,513,719	31,692,651	8,565,424	4,228,187	4,860,067	3,873,160	1,422,116	1,831,138	6,710,577	37,269,643
Total de pasivos y patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Handwritten signatures and initials.

Privat Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Información de conciliación sobre el estado de patrimonio e pérdidas y otros resultados integrales por el período terminado el 30 de Junio de 2020 (En dólares)

	Total consolidado	DR	Administración	CR	Subtotal	Privat Real Estate Fund, B.A.	Unitec Yower Plaza, S.A.	JIA Albrook, S.A.	F.O. WESTLAND	F.C. WESTLAND OESTE	WESTLAND REALTY	WESTLAND GROUP	WESTLAND ASSETS	DDRP E INVERSIDENES	Doughy Plaza Comercial
Ingresos por intereses y comisiones (ingresos por otros ingresos)	3,822,912	-	-	-	3,822,912	-	1,374,948	166,210	180,352	204,834	89,878	28,482	84,122	289,164	507,913
Alquileres	34,011	-	-	-	34,011	-	24,011	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuota de mantenimiento	110,277	-	-	-	110,277	-	110,277	-	-	-	-	-	-	-	-
Quota Mantenimiento PH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ganancia en adquisición de alquilatoria	1,688,771	-	-	-	1,688,771	-	-	220,724	-	-	-	-	-	-	1,445,047
Cambio en valor razonable en la propiedad	3,884,772	1,101,071	3,504,661	-	1,688,771	3,482,888	-	-	-	-	-	-	-	-	1,122
Otros ingresos	8,052,843	1,101,071	8,004,661	-	6,632,282	1,482,888	1,510,524	400,796	180,862	204,834	89,878	28,482	84,122	289,164	2,354,082
Total de ingresos	(30,781)	-	-	-	(30,781)	(30,781)	(8,000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de operación	(44,388)	-	-	-	(44,388)	(44,388)	(64,388)	(1,000)	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)	(80,288)
Gastos de comisiones	(106,338)	-	-	-	(106,338)	(106,338)	(50,750)	-	-	-	-	-	-	-	(278,088)
Sueldos y honorarios a empleados	(282,119)	-	-	-	(282,119)	(282,119)	(17,888)	(8,842)	(8,842)	(8,842)	(8,842)	(8,842)	(8,842)	(8,842)	(23,275)
Honorarios y servicios profesionales	(55,227)	-	-	-	(55,227)	(55,227)	(6,437)	-	-	-	-	-	-	-	(23,945)
Depreciación	(228,783)	-	-	-	(228,783)	(228,783)	(25,720)	-	-	-	-	-	-	-	(184,640)
Seguros	(446,879)	-	-	-	(446,879)	(446,879)	(221,207)	(12,474)	(5,074)	(4,839)	(20,141)	(2,500)	(1,943)	(1,800)	(608,084)
Impuestos	(1,241,700)	-	-	-	(1,241,700)	(1,241,700)	(228,207)	(12,474)	(5,074)	(4,839)	(20,141)	(2,500)	(1,943)	(1,800)	(608,084)
Costo de gastos de operación	7,684,691	1,101,071	3,504,661	-	5,686,591	1,028,133	1,298,327	408,824	176,278	200,188	89,737	22,873	82,174	257,395	1,747,698
Unidades en operaciones	(2,031,129)	-	-	-	(2,031,129)	(553,394)	(302,841)	-	-	-	-	-	-	-	(1,024,884)
Gastos de intereses	5,692,882	1,101,071	3,504,661	-	3,189,371	464,789	796,478	408,321	175,278	200,188	89,737	22,873	82,174	257,395	723,115
Utilidad antes de impuestos sobre la renta	5,602,942	1,101,071	8,004,661	-	3,189,371	464,738	795,478	408,321	176,278	200,188	89,737	22,873	82,174	257,395	723,115
Aumento en activos netos atribuibles a los propietarios de acciones															

Per. May

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiarias

Información de conciliación sobre el estado de cuentas al 31 de diciembre de 2010

El presente informe fue elaborado el 10 de febrero de 2011

	El Inmobiliario										
	Tenencia	DR	GR	Prival Real Estate Fund	Unicap Plaza S.A.	J.R. Albrook S.A.	F.C. WESTLAND	F.C. WESTLAND GROUP	WESTLAND ASSETS	WESTLAND INVESTMENTS	Delphy Plaza General
Acciones comunes clase A											
Balzo al inicio del período	16,885,180	20,000,000	-	16,885,180	10,000	-	-	-	-	-	10,000
Adquisición de subsidios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de bonos	56	-	56	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al final del período	16,885,236	20,000,000	16,885,236	10,000	-	-	-	-	-	-	10,000
Acciones clase B											
Balzo al inicio del período	80,000	-	-	50,000	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de acciones clase B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Balzo al final del período	80,000	-	-	50,000	-	-	-	-	-	-	-
Capital prestado en atestado											
Balzo al inicio del período	27,467,168	34,387,407.20	-	27,467,161	14,000,000	828,281	2,316,188	1,373,160	1,338,342	757,819	8,884,780
Emisión de acciones	8,880,478	-	-	8,880,478	-	-	-	-	-	-	-
Cancelación de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compras de acciones en garantía	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Requisición de subsidios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al final del período	30,077,526	34,387,407.20	-	36,017,640	14,000,000	828,281	2,316,188	1,373,160	1,338,342	757,819	8,884,780
Deudas acumuladas											
Balzo al inicio del período	1,046,810	14,508,237.82	5,284,881.77	14,521,688	2,333,717	5,263,577	1,636,480	81,228	626,092	5,711,254	(3,582,071)
Adquisición de subsidios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago de intereses acumulados	5,012,862	1,100,870.83	5,504,661.35	5,189,971	786,476	408,321	175,778	23,878	32,774	237,265	723,113
Cancelación de subsidios	11,134,540	-	3,101,070.83	11,134,540	253,218	179,257	103,620	103,718	83,448	103,458	1,654,858
Adquisición de subsidios	5,548,268	19,807,189.56	8,840,913.26	12,041,246	5,113,873	5,610,841	1,768,838	74,236	438,718	5,673,265	11,858,257
Saldo al final del período	32,152,200	35,010,698.12	6,224,581.77	31,306,833	16,843,917	5,910,857	4,081,548	1,234,918	3,065,434	6,488,857	6,412,710
Emisión de acciones											
Balzo al inicio del período	8,880,478	-	-	8,880,478	1515,318	710,257	1,030,981	623,773	171,499	174,849	237,366
Emisión de acciones	17,334,048	-	3,554,881.15	17,334,048	735,476	600,321	578,278	22,378	62,174	237,366	723,113
Cancelación de acciones	5,012,862	-	-	5,012,862	-	-	-	-	-	-	-
Balzo al final del período	20,451,664	3,554,881.15	3,554,881.15	20,451,664	735,476	600,321	4,237,527	1,857,616	1,765,808	6,961,574	7,166,853