Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria

Estados Financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2015

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 Subsidiaria

Informe del Contador y Estados Financieros

Contenido **Páginas**

Informe del Contador	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 24

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 31 de diciembre de 2015, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los 6 meses terminados en esa fecha y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

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

Responsabilidad del Contador Público

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria al 30 de junio de 2015 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 6 meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lic. Milagros Guerrero
C.P.A. No.8743

Panamá, 22 de febrero de 2016
Panamá, República de Panamá

Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria

Estado de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2015
(En balboas)

	Notas	2015 Diciembre
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y depósitos en banco	7	464,437
Cuentas por cobrar clientes		1,278
Total de activos corrientes		465,715
Activos no corrientes:		
Propiedades de inversión, neto	8	32,000,000
Mobiliario y equipo, neto	9	581
Otros activos	10	865,201
Total de activos no corrientes		32,865,782
Total de activos		33,331,497
Pasivos y patrimonio		
Pasivos:		
Bonos por pagar, neto	11	13,963,691
Pasivos varios:		
Otros pasivos	12	149,590
Total de pasivos varios		149,590
Total de pasivos		14,113,281
Total de activos netos		19,218,216
Activos netos por acción		
Activos netos por acción basados en 16,865 acciones clase A	13	1,140

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria

Estado de ganancias o pérdidas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2015
Ingresos:		
Alquileres		1,390,073
Cuota de mantenimiento		(63,080)
Ganancia en adquisición de subsidiaria		1,131,653
Otros ingresos		753,882
Ingreso neto		3,212,528
Gastos de intereses y comisiones:		
Gastos de intereses sobre bonos		477,995
Gastos de comisiones		6,125
Total de gastos de intereses y comisiones		484,120
Ingreso neto		2,728,408
Gastos generales y administrativos:		
Salarios y benificios a empleados		47,911
Honorarios y servicios profesionales		131,127
Depreciación	9	167
Seguros		16,157
Impuestos		(58,425)
Mantenimiento		45,940
Otros		59,324
Total de gastos generales y administrativos		242,201
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		2,486,207
Impuesto sobre la renta	15	(182,991)
Ganancia neta		2,303,216

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria

Estado de cambios en los activos netos

Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2015

(En balboas)

	Notas	2015
Proveniente de los resultados de operación:		
Ganancia neta		2,303,216
Aumento en los activos derivados de las transacciones de acciones de capital, emisión de acciones	14	16,915,000
Aumento neto en los activos netos durante el año		19,218,216
Activos netos al inicio del año		-
Activos netos al final del año		19,218,216

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria

Estado de flujo de efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
(En balboas)

	Notas	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Ganancia neta		2,303,216
Ajustes por:		
Depreciación	9	167
Gasto de intereses		477,995
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:		
Otros activos		160,772
Otros pasivos		(49,625)
Intereses pagados		(484,134)
Ganancia en adquisición de subsidiaria	14	(1,131,653)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		1,276,738
Flujo de efectivo de las actividades de inversión por		
Efectivo neto pagado en la adquisición de subsidiaria	14	(16,799,700)
Efectivo neto ultilizado en las actividades de inversión		(16,799,700)
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:		
Aporte de Capital	14	16,915,000
Financiamiento recibido		(932,788)
Bonos por pagar		5,187
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		15,987,399
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		464,437
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	7	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	464,437

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

1. Información general

Prival Real Estate Fund, S.A. en adelante ("el Fondo"), fue constituido mediante Escritura Publica 5132 del 8 de abril de 2015 según la 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 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 N° 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 de la Compañía están ubicadas en Calle 50 y Calle 71 San Francisco, República de Panamá.

El 30 de junio de 2015 se perfeccionó compra de cien (100) acciones comunes, nominativas, con un valor nominal de B/.100 cada una, de la sociedad 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.

2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

2.1 Modificaciones a las NIIFs y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año

A continuación se presenta una lista de las modificaciones a las NIIFs y la nueva interpretación que son obligatorias y se encuentran vigentes para los períodos contables que inician el 1 de enero de 2014 o posterior:

- Modificación a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 - Entidades de Inversión;
- Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de Activos y Pasivos Financieros;
- Modificaciones a la NIC 36 - Revelaciones del Importe Recuperable para Activos no Financieros;
- Modificaciones a la NIC 39 -Renovación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura; y
- CINIIF 21 - Gravámenes.

Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 - Entidades de Inversión

Las enmiendas a la NIIF 10 definen una entidad de inversión y requiere que la entidad que informa, que cumpla con la definición de una entidad de inversión, no es una consolidación de sus subsidiarias, pero en lugar de medir sus subsidiarias al valor razonable con cambios en ganancias o pérdidas en sus estados financieros consolidados y separados.

Para calificar como una entidad de inversión, una entidad que informa tiene la obligación de:

- Obtener fondos de uno o más inversores con el fin de proporcionarles los servicios profesionales de gestión de inversiones.
- Comprometer a su(s) inversor(es) que su objetivo de negocios es invertir fondos exclusivamente para los retornos de la revalorización de capital, ingresos por inversión, o ambos.
- Medir y evaluar el rendimiento de la totalidad de sus inversiones en una base de valor razonable.

Se han hecho enmiendas consiguientes a la NIIF 12 y NIC 27 para introducir nuevos requerimientos en las revelaciones para las entidades de inversión.

Enmiendas a la NIC 32 - Compensación de Activos y Pasivos Financieros

Aclaran los requerimientos relacionados con la compensación de activos financieros y pasivos financieros.

Enmiendas a la NIC 36 - Revelaciones del Importe Recuperable para Activos no Financieros

Eliminan el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE), al que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no ha habido un deterioro o reverso con respecto a la (UGE). Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos adicionales para la revelación que se aplican cuando se mide el importe recuperable de un activo o una (UGE) según el valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen: jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la solicitud de revelación establecida en la NIIF 13 Medición del Valor Razonable. Las modificaciones requieren aplicación retrospectiva.

Enmiendas a la NIC 39 - Renovación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura

Indican que no habría necesidad de descontinuar la contabilidad de cobertura si el derivado de cobertura fue renovado, siempre que satisfaga ciertos criterios.

CINIIF 21 - Gravámenes

Nueva interpretación que proporciona orientación sobre cuándo reconocer un pasivo por un gravamen de impuesto por el gobierno, tanto para los gravámenes que se contabilicen de acuerdo con las NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" como para los que la oportunidad y cantidad del gravamen son ciertas.

2.2 NIIFs nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha

La Empresa no ha aplicado las siguientes NIIFs nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

NIIF 9	Instrumentos Financieros
NIIF 15	Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
Modificaciones a la: NIIF 11	Negocios Conjuntos
NIC 16 y NIC 38	Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización
NIC 16	
NIC 19	Beneficios a Empleados

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

- NIIF 9 - Instrumentos financieros versión revisada de 2014 y cuya vigencia es para períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2018 o posteriormente;
- Fase 1: Clasificación y medición de activos y pasivos financieros;
- Fase 2: Metodología de deterioro; y
- Fase 3: Contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 Contabilidad de instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro y, c) contabilidad de cobertura general.

Fase 1: Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con la NIIF, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y, (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI),

a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).

- Todas las inversiones en patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado de ganancias o pérdidas, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al (FVTOCI), con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran disparidad contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a (FVTPL) se presenta como ganancia o pérdida.

Fase 2: Metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Fase 3: Contabilidad de cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

Provisiones transitorias

La NIIF 9 se encuentra en vigencia para períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 o posteriores y permite una aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar la NIIF 9 anticipadamente, debe cumplir con todos los requerimientos de la NIIF 9 de manera simultánea, salvo los siguientes:

1. La presentación de las ganancias o pérdidas de valor razonable que se atribuyen a los cambios en el riesgo crediticio de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), los requerimientos para los que una entidad pueda aplicar anticipadamente, sin necesidad de cumplir con otros requerimientos de la NIIF 9; y

2. Contabilidad de cobertura, en los que una entidad puede decidir si continuar aplicando los requerimientos de la contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requerimientos de la NIIF 9.

NIIF 11 - Negocios Conjuntos

NIIF 11 reemplaza NIC 31 - Intereses en negocios conjuntos. Bajo la NIIF 11, los acuerdos de negocios conjuntos se clasifican ya sea como operaciones conjuntas o negocios conjuntos de acuerdo a los derechos y obligaciones de las partes en el acuerdo.

NIIF 14 - Cuentas Regulatorias Diferidas

Permite que quienes adoptan por primera vez las NIIFs y son elegibles continúen sus anteriores políticas de contabilidad PCGA relacionadas con las tarifas reguladas, con cambios limitados.

NIIF15 - Ingresos de Contratos con los Clientes

La norma proporciona un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicas por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a todos los contratos con clientes. La fecha efectiva será para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

Enmiendas a la NIC 16 y a la NIC 38 - Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las enmiendas a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación basado en el ingreso para partidas de propiedad, planta y equipo. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen presunciones legales que afirman que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta suposición solo puede ser debatida en dos limitadas circunstancias:

Las modificaciones aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o posteriores.

NIC 19 - Beneficios a Empleados

Las enmiendas requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones de beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurran. Las ganancias o pérdidas actuariales son reconocidas inmediatamente en otros resultados integrales para que los activos o pasivos netos de pensiones reconocidos en el estado de situación financiera reflejen el valor total del déficit o superávit del plan.

Existen otras mejoras anuales a las NIIFs cuya vigencia es para períodos anuales que comiencen el 1 de diciembre de 2014 o posteriores:

Norma	Tema de modificación
NIIF 2 Pago basado en acciones	Definición de condición para la irrevocabilidad de la concesión
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios
NIIF 8 Segmentos de operación	(i) Adición de segmentos de operación (ii) Conciliación de activos de segmentos sobre los que se debe informar con los activos de la entidad
NIIF 13 Medición del valor razonable	Cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo
NIC 16 *Propiedades, planta y equipo*	Método de revaluación - reexpresión proporcional de la depreciación acumulada (amortización)
NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas	Personal clave de la gerencia

La Administración está en proceso de evaluar el posible impacto de estas enmiendas en los estados financieros delaEmpresa.

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico. Los estados financieros fueron preparados a partir de los registros contables que mantiene la Compañía.

3.3 Moneda funcional y de presentación

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. 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.

3.4 Uso de estimaciones

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración ha efectuado juicios, estimaciones y supuestos relacionados con el valor en libros de activos y pasivos que

no se pueden obtener de fuentes específicas. Las estimaciones y supuestos se basan en la experiencia histórica de los eventos y otros factores que son considerados comorelevantes. Los resultados actuales pueden variar de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes son revisados sobre una base continua. Las revisiones de estimaciones contables se reconocen en el período corriente si éstas afectan solamente dicho período. Si la revisión de las estimaciones contables afecta el período corriente y períodos futuros, entonces la revisión de la estimación se reconocerá en ambos períodos.

3.5 Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos se presentan al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el efectivo en caja y los depósitos en bancos.

3.6 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos

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.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por La Compañía se registran por el importe recibido, netos de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros con cambios en resultados o como otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros

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

Baja en cuentas de pasivos financieros

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la Compañía se liquidan, cancelan o expiran.

3.7 Mobiliarioy equipo

El mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición, neto de la depreciación y amortización acumuladas. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

La depreciación y amortización se cargan a las operaciones corrientes y se calculan por el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos:

Mobiliario y equipo	3 años
Equipo de cómputo	3 años

Los activos que están sujetos a depreciación y amortización se revisan para el deterioro siempre y cuando los cambios según las circunstancias indiquen que el valor en libros no es recuperable. El valor en libros de los activos se reduce inmediatamente al monto recuperable, que es el mayor entre el activo al valor razonable menos el costo y el valor en uso.

3.8 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía 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 periodo 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 Capital en acciones

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

3.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir.

Ingresos por alquiler

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

Intereses ganados y pagados

Los intereses ganados y pagados son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos que generan intereses.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito

El principal activo expuesto al riesgo de crédito son los depósitos en bancos. Sin embargo, estos fondos están depositados en instituciones de prestigio nacional e internacional, lo cual da una seguridad intrínseca de la recuperación de los mismos.

Riesgo de liquidez

La administración prudente del riesgo de liquidez, implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas.

Riesgo de tasa de interés

La Compañía 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.

Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el periodo terminado el 30 de junio de 2015. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales de la Compañía al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

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

2015	Menor a 1 año	1 a 2 años	2 a 5 años	Más de 5 años	Sin vencimiento	Total
Activos						
Efectivo y depósitos en bancos y total de activos	464,437	-	-	-	-	464,437
Pasivos						
Bonos por pagar, neto y total de pasivos	-	-	13,963,691	-	-	13,963,691
Posición neta	464,437	-	(13,963,691)	-	-	(13,499,254)

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros expuestos a tasa de interés de la Compañía reconocidos sobre la base de su vencimiento más cercano posible. Los flujos esperados de estos instrumentos pueden variar significativamente producto de estos análisis.

2015	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar, neto	13,963,691	13,963,691	-	-	13,963,691	-
Total de pasivos financieros	13,963,691	13,963,691	-	-	13,963,691	-

El margen neto de interés de la Compañía puede variar como resultado de movimientos en las tasas de interés no anticipadas. La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía de los activos y pasivos financieros sujetos a tasa de interés con base en lo que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o la fecha de vencimiento.

2015	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 año a 5 años	De 5 años a 10 años	Más de 10 años	Sin vencimiento	Total
Activos:								
Depósitos en banco	464,137	-	-	-	-	-	-	464,137
Total	464,137	-	-	-	-	-	-	464,137
Pasivos:								
Financiamiento recibido			-					
Bonos por pagar, neto	-	-	-	13,963,691	-	-	-	13,963,691
Total	-	-	-	13,963,691	-	-	-	13,963,691
Total sensibilidad a tasa de interés	464,137	-	-	(13,963,691)	-	-	-	(13,499,554)

5. Estimaciones de contabilidad, juicios críticos y contingencias

La Compañía efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

a) *Valor razonable de los instrumentos financieros:* La Compañía mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La Compañía tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación de funcionen entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso, el cual ha sido aprobado por el Comité de Activos y Pasivos, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si la información incluida a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- 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.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

El valor en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

	2015	
	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros		
Depósitos a la vista en bancos	464,137	464,137
Total de activos financieros	464,137	464,137
Pasivos financieros		
Bonos por pagar, neto	13,963,691	14,000,000
Total de pasivos financieros	13,963,691	14,000,000

	Jerarquía del valor razonable		
2015	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros:			
Depósitos en banco	-	464,137	-
Total de activos financieros	-	464,137	-
Pasivos financieros:			
Financiamiento recibido	-	-	
Bonos por pagar, neto	-	14,000,000	-
Total de pasivos financieros	-	14,000,000	-

El valor razonable de los depósitos a la vista es el monto por cobrar a la fecha de los estados financieros.

El valor razonable de los bonos por pagar mostrados arriba en el Nivel 2, corresponden a emisiones realizadas en el año 2012 en la Bolsa de Valores de Panamá, por consiguiente, su valor razonable ha sido determinado en la perspectiva de los bonos por pagar como activo.

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

La Compañía valúa las propiedades de inversión a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos no financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

Activo no financiero	Valor razonable 2015	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales	Dato(s) de entrada no observables significativos
Propiedades de inversión, neto (ver Nota 7)				
Propiedades de inversión, neto	32,000,000	Nivel 2	Precios de cotización de oferta en un mercado activo - Valor de apreciación según demanda	N/A

6. Partes relacionadas

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

	2015
Saldos entre parte relacionadas	
Activos:	
Efectivo y depósito en banco	456,147
	456,147
Gastos:	
Otros Gastos	50
	50
Comisiones	6,000
	6,000

7. Efectivo y depósitos en banco

El efectivo y depósitos en banco se detallan a continuación:

	2015
Caja menuda	300
Prival Bank, S.A.	464,137
	464,437

8. Propiedades de inversión, neto

La propiedad de inversión se detalla a continuación:

2015	Saldo Inicial	Saldo de Subsidiaria Adquirida	Saldo final
Costo:			
Terreno	-	1,917,540	1,917,540
Edificio	-	24,736,142	24,736,142
Mejoras	-	25,633	25,633
Cambio en el valor razonable	-	5,320,685	5,320,685
Saldo 2015	-	32,000,000	32,000,000
Saldo 2015	-	32,000,000	32,000,000

La propiedad consiste en la 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, ubicada en la avenida Ramón Arias, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público.

Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de marzo de 2015 se obtuvo a través de un avalúo realizado a esas fechas por valuadores independientes no relacionados con la Compañía. Ambas empresas valuadoras cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

El valor razonable se determinó según el enfoque comparable de mercado que refleje los precios de transacción recientes para propiedades similares (valor de apreciación según demanda). De igual manera para determinar el valor de mercado se consideró la topografía del terreno, el crecimiento comercial del área y la zonificación establecida por el Ministerio de Vivienda (MIVI)

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.

9. Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo se detalla a continuación:

2015	Saldo de Subsidiaria Adquirida	Adisiones	Saldo final
Costo:			
Mobiliario y equipo	1,811		1,811
Equipo de cómputo	879		879
	2,690		2,690
Depreciación acumulada			
Mobiliario y equipo	1,087	143	1,230
Equipo de cómputo	855	24	879
	1,942	167	2,109
Saldo neto 2015	748	(167)	581

10. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2015
Seguros pagados por anticipado	18,590
Gastos pagados por anticipado	5,750
Impuestos pagados por adelantado	840,861
	865,201

11. Bonos por pagar, neto

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 2019 y la "Serie Subordinada" por B/.14,000,000 y su fecha de vencimiento será el 29 de junio de 2062.

Los bonos de la Serie Senior devengan intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 6.5% 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 e tiempo se incorpore en el fideicomiso.

	2015
Saldo de subsidiaria adquirida	13,958,504
Costo de emisión de bonos	5,187
Saldo al 31 de diciembre 2015	13,963,691

12. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2015
Cuentas por pagar - otros	2,140
Impuestos por pagar	145,412
Prestaciones laborales	2,038
	149,590

13. Activo neto por acción

El capital autorizado del Fondo es de US $5,050,000 divididos en:

- 500,000,000 de acciones comunes Clase A con un valor nominal de 0.01 cada una.
- 500 acciones comunes clase B con derecho a voto con un valor nominal de un cien (B/. 100.00).

Cuantas Clases de acciones adicionales con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva conforme el Pacto Social.

El derecho a voto le 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 a esas fechas.

Total de activos netos	19,218,216
Menos: acciones comunes - Clase B	50,000
	19,168,216
Total acciones comunes - Clase A	16,865
Activo neto por acción	1,140

14. Adquisición de subsidiaria

El 30 de junio de 2015 Prival Real Estate Fund, S.A.adquirió 100 acciones de Unicorp Tower Plaza, S.A. representando el 100% de las acciones en circulación a dicha fecha. Esta adquisición generó una ganancia de B/. 1,131,653

	2015
Efectivo y depósitos a la vista en bancos	300
Cuentas por cobrar clientes	977,135
Propiedad de inversión, neto	32,000,000
Mobiliario y equipo, neto	748
Otros activos	50,116
Financiamiento recibidos	(932,788)
Bonos por pagar, neto	(13,958,504)
Intereses acumulados por pagar	(6,139)
Otros pasivos	(199,215)
	17,931,653
Ganancia en adquisición de subsidiaria	(1,131,653)
Contraprestación económica desembolsada	16,800,000
Menos:	
Efectivo y depósitos de subsidiaria adquirida	(300)
Efectivo neto pagado en la adquisición de subsidiaria	(16,799,700)

15. 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 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.

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

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

Método Tradicional	**2015**
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	1,132,704
Más: Costos y gastos no deducibles	74
Menos: Beneficio fiscal de arrastre de pérdida	(400,813)
Renta neta gravable	731,965
Impuesto causado	182,991

Cálculo alterno CAIR

	2014
Total de ingresos gravables (100%)	3,218,752
Renta neta gravable (4.67%)	150,316
Impuesto causado alternativo	37,579

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Prival Real Estate, Fund S.A., y Subsidiaria por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron autorizados por la Gerencia General el 22 de febrero de 2016.

******

Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2015
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones Débito	Eliminaciones Crédito	Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.
Activos						
Efectivo y efectos de caja	300	-	-	300	300	
Depósitos en bancos:						
A la vista en bancos locales	464,137	-		464,137	456,172	7,965
Total de depósitos en bancos	464,137	-	-	464,137	456,172	7,965
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	464,437	-	-	464,437	456,472	7,965
Inversión en asociada	-	-	16,800,000	16,800,000		16,800,000
Propiedad de inversión neto	32,000,000	-	-	32,000,000	32,000,000	
Mobiliario, equipo y mejoras , neto	581	-	-	581	581	
Activos varios:						
Otros activos	866,479	-		866,479	866,479	
Total de activos varios	867,060	-	-	867,060	867,060	-
Otros activos mantenidos para la venta	-	-	-	-		-
Total de activos	33,331,497	-	16,800,000	50,131,497	33,323,532	16,807,965

	Total consolidado	Eliminaciones Débito	Eliminaciones Crédito	Sub-total	Prival Bank, S.A.	Prival Securities, Inc.
Bonos por pagar	13,963,691		-	13,963,691	13,963,691	-
Otros pasivos	149,590		-	149,590	149,590	
Total de pasivos varios	149,590	-	-	14,113,281	14,113,281	-
Total de pasivos	14,113,281	-	-	28,076,972	14,113,281	-
Patrimonio:						
Acciones comunes	16,865,000	10,000	-	16,875,000	10,000	16,865,000
Capital adicional pagado	-	14,000,000		14,000,000	14,000,000	0
Acciones clase B	50,000	-	-	50,000		50,000
Utilidad acumulada	2,303,216	4,250,538	1,460,539	5,093,216	5,200,251	(107,035)
Total del patrimonio	19,218,216	18,260,538	1,460,539	36,018,216	19,210,251	16,807,965
Total de pasivos y patrimonio	33,331,497	18,260,538	1,460,539	64,095,188	33,323,532	16,807,965

Información de consolidación sobre el estado de ganancias o pérdidas
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones Débito	Eliminaciones Crédito	Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.
Ingresos por intereses y comisiones						
Intereses ganados sobre:						
Alquileres	1,390,073		-	1,390,073	1,390,073	
Cuota de mantenimiento	(63,080)		-	(63,080)	(63,080)	
Total de intereses ganados	1,326,993	-		1,326,993	1,326,993	-
Total de ingresos por intereses y comisiones	1,326,993	-	-	1,326,993	1,326,993	-
Gasto de intereses y comisiones						
Gasto de intereses	(477,995)	-		(477,995)	(477,995)	
Gastos de comisiones	(6,125)	-		(6,125)	(6,125)	
Total de gastos de intereses y comisiones	(484,120)	-	-	(484,120)	(484,120)	-
Ingreso neto por intereses y comisiones, antes de provisión para préstamos incobrables	842,873	-	-	842,873	842,873	-
Ingreso neto por intereses y comisiones, después de provisió	842,873	-	-	842,873	842,873	-
Ganancia en adquisición de subsidiaria	1,131,653	-	1,131,653	-		
Otros ingresos	753,882	-	-	753,882	753,882	
Total de ingresos de operaciones, neto	2,728,408	-	1,131,653	1,596,755	1,596,755	-
Gastos de operación						
Salarios y beneficios a empleados	47,911	-	-	47,911	47,911	
Honorarios y servicios profesionales	131,127	-	-	131,127	61,130	69,997
Depreciación	167	-	-	167	167	
Seguros	16,157	-	-	16,157	16,157	
Impuestos	(58,425)	-	-	(58,425)	(63,325)	4,900
Mantenimiento	45,940	-	-	45,940	45,940	
Otros	59,324	-	-	59,324	27,186	32,138
Total de gastos de operación	242,201	-	-	242,201	135,166	107,035
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,486,207	-	1,131,653	1,354,554	1,461,589	(107,035)
Impuesto sobre la renta	(182,991)	-	-	(182,991)	(182,991)	
Total de impuesto sobre la renta, neto	(182,991)	-	-	(182,991)	(182,991)	-
Utilidad neta	2,303,216	-	1,131,653	1,171,563	1,278,598	(107,035)

	Total consolidado	Eliminaciones Débito	Eliminaciones Crédito	Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.
Acciones comunes clase A						
Saldo al inicio del año	-		-	-	-	
Adquisición de Subsidiaria	-	10,000	-	10,000	10,000	
Emisión de acciones clase A	16,865,000	-	-	16,865,000	-	16,865,000
Saldo al final del año	16,865,000	10,000	-	16,875,000	10,000	16,865,000
Acciones clase B						
Saldo al inicio del año	-	-	-	-	-	-
Emisión de acciones clase B	50,000		-	50,000	-	50,000
Saldo al final del año	50,000	-	-	50,000	-	50,000
Capital pagado en exceso						
Saldo al inicio del año	-	-	-	-	-	-
Adquisición de subsidiaria	-	14,000,000	-	14,000,000	14,000,000	
Saldo al final del año	-	14,000,000	-	14,000,000	14,000,000	-
Utilidad acumulada						
Saldo al inicio del año	-	-	-	-	-	-
Adquisición de subsidiaria	-	4,250,538	328,886	3,921,652	3,921,652	
Utilidad del año	2,303,216	-	1,131,653	1,171,563	1,278,598	(107,035)
Saldo al final del año	2,303,216	4,250,538	1,460,539	5,093,215	5,200,250	(107,035)
Total de patrimonio						
Saldo al inicio del año	-	-	-	-	-	-
Adquisición de subsidiaria	-	18,260,538	328,886	17,931,652	17,931,652	-
Emisión de acciones	16,915,000	-	-	16,915,000	-	16,915,000
Utilidad del año	2,303,216	-	1,131,653	1,171,563	1,278,598	(107,035)
Saldo al final del año	19,218,216	18,260,538	1,460,539	36,018,215	19,210,250	16,807,965