Deloitte.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 e Informe de los Auditores Independientes del 27 de marzo de 2018

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

Deloitte LATCO
Firma miembro de
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Informe de los Auditores Independientes y estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017

Contenido **Página**

Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado consolidado de situación financiera	5
Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	6
Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	7
Estado consolidado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9 – 27

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 el patrimonio

Deloitte, Inc.
Contadores Públicos Autorizados
RUC 16292-152-155203 D.V. 65
Torre Banco Panamá, piso 12
Avenida Boulevard y la Rotonda
Costa del Este, Panamá
Apartado 0816-01558
Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **Prival Real Estate Fund S.A. y subsidiaria** (el "Fondo"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, así como un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **Prival Real Estate Fund S.A. y subsidiaria** al 31 de diciembre de 2017 y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de acuerdo con el Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

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

Propiedades de Inversiones

Véanse las Notas 3.10 (Propiedades de inversión) y Nota 9 (Propiedades de inversión) en los estados financieros consolidados.

Asunto Clave de Auditoría	Cómo el Asunto fue abordado en Nuestra Auditoría
Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017 suman B/.29,000,000, representando el 97% de los activos del Fondo. Se requiere juicio significativo por parte de la Administración para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión y para los propósitos de nuestra auditoría; identificamos la valoración de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros consolidados en su conjunto, combinado con el juicio asociado con la determinación del valor razonable. El Fondo utiliza valuadores independientes para determinar anualmente los valores razonables de las propiedades de inversión.	Nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluye, entre otros: • Evaluamos la competencia, las capacidades y la objetividad de los valuadores independientes y verificamos sus calificaciones. • Además, discutimos el alcance de su trabajo con la Administración y revisamos sus términos de compromiso para determinar que no había asuntos que afectaran su independencia y objetividad o limitaciones de alcance impuestas sobre ellos. • Revisamos que los enfoques que utilizaron son consistentes con las NIIF. • Comparamos los datos utilizados en la determinación del valor razonable con datos de mercado para confirmar la razonabilidad de los juicios.

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca información incluida en la Información Suplementaria incluida en los Anexos I, II y III

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.

- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

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

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

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

El Socio del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Lesbia de Reyes.

Deloitte.

27 de marzo de 2018
Panamá, República de Panamá

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	Notas	2017	2016
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6, 7	514	45,223
Cuentas por cobrar clientes	8	136,031	136,179
Total de activos corrientes		136,545	181,402
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	29,000,000	32,550,000
Mobiliario y equipo, neto		-	567
Otros activos	10	527,383	873,758
Total de activos no corrientes		29,527,383	33,424,325
Total de activos		29,663,928	33,605,727
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Financiamiento recibido	6	14,883	89,379
Otros pasivos	11	22,626	98,054
Total de pasivos corrientes		37,509	187,433
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos	11	6,731	4,084
Bonos por pagar, neto	12	13,984,439	13,974,065
Total de pasivos no corrientes		13,991,170	13,978,149
Total de pasivos		14,028,679	14,165,582
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	13	15,635,249	19,440,145
Activos netos por acción			
Acciones comunes Clase "A"	13	924	1,150

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por el año terminado al 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	Notas	2017	2016
Ingresos			
Alquileres		2,731,662	2,729,640
Cuota de mantenimiento		68,025	68,025
Pérdida neta por cambios en el valor razonable de las propiedades inversión	9	(3,550,000)	(950,000)
Otros ingresos		31,243	44
Total de ingresos		(719,070)	1,847,709
Gastos de operación			
Gastos de comisiones	6	(49,896)	(55,750)
Salarios y benificios a empleados		(101,884)	(95,640)
Honorarios y servicios profesionales		(98,521)	(69,042)
Depreciación		(567)	(133)
Seguros		(33,051)	(36,076)
Impuestos		(502,264)	(253,222)
Mantenimiento		(108,586)	(72,827)
Otros		(67,644)	(124,991)
Total de gastos de operación		(962,413)	(707,681)
(Pérdida) ganancia en operaciones		(1,681,483)	1,140,028
Gastos de intereses	6	(942,525)	(929,148)
(Pérdida) ganancia antes de impuesto sobre la renta		(2,624,008)	210,880
Impuesto sobre la renta	15	-	(100,203)
(Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones		(2,624,008)	110,677

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones
por el año terminado al 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	Nota	2017	2016
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al inicio del año		19,440,145	20,817,856
Proveniente de transacciones de acciones de capital			
Dividendos pagados		(1,180,888)	(1,466,452)
Pago de impueso complementario		-	(21,936)
(Disminución) aumento en los activos netos atribuíbles a los tenedores de acciones		(2,624,008)	110,677
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al final del año	13	15,635,249	19,440,145

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de flujos de efectivo
por el año terminado al 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
(Disminución) aumento en activos netos atribuible a los tenedores de acciones		(2,624,008)	110,677
Ajustes por:			
Amortización de costos de emisión		-	10,374
Gasto de intereses		952,899	929,148
Gastos de depreciación		567	133
Pérdida neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	3,550,000	950,000
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en otros activos		346,523	(44,005)
Disminución en otros pasivos		(72,781)	(47,265)
Efectivo proveniente de las operaciones		2,153,200	1,909,062
Intereses pagados		(942,525)	(929,148)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		1,210,675	979,914
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Adquisición de mobiliario y equipo		-	(119)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-	(119)
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Financiamiento		(74,496)	89,379
Impuesto complementario		-	(21,936)
Dividendos pagados	13	(1,180,888)	(1,466,452)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(1,255,384)	(1,399,009)
Disminución neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(44,709)	(419,214)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		45,223	464,437
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	514	45,223

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

1. Información general

Prival Real Estate Fund, S.A. en adelante (el "Fondo"), fue constituido mediante Escritura Pública 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 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 del Fondo 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.

El Fondo posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la siguiente subsidiaria:

- Unicorp Tower Plaza, S.A., la Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.

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

No hubo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF's), efectivas para el año que inició el 1 de enero de 2017, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros.

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

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año terminado el 31 de diciembre de 2017, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fondo. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

- NIIF 9 - Instrumentos Financieros: La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009, incorporó nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010, para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para la baja en cuentas. En noviembre de 2013, incluyó los nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura general.

En julio de 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9 principalmente para incluir:

a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" (FVTOCI) para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición se midan posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. También se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al recolectar los flujos de efectivos contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses y vender activos financieros. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, sólo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en ganancias o pérdidas.

- Con respecto a la medición de los pasivos financieros que están designados al valor razonable con cambio en los resultados, la NIIF 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo sea reconocido en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o aumente una disparidad contable en ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no son reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas. Bajo la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado al valor razonable con cambio en los resultados era reconocido en ganancias o pérdidas.

- Con respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, en oposición al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- Los nuevos requerimientos generales para la contabilidad de cobertura mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura que, en la actualidad, se encuentran disponibles en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras 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. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para períodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018.

- NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes: El 28 de mayo de 2014, el IASB publicó la NIIF 15, la cual establece los principios de presentación de información financiera útil acerca de la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y flujos de caja generados de los contratos de una entidad con sus clientes. La NIIF 15 establece que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La NIIF 15 sustituye la NIC 11 - Contratos de construcción, la NIC 18 - Ingresos de actividades ordinarias, así como las interpretaciones relacionadas. Esta norma es efectiva para el período que comienza el 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 - Arrendamientos: En enero de 2016, el IASB emitió la NIIF 16 que reemplaza la NIC 17, efectiva a partir del 01 de enero de 2019, la cual modifica el reconocimiento de un arrendamiento a los arrendatarios así: las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente.

  En la aplicación de este modelo, el arrendatario debe reconocer:

  - Activos y pasivos para todos los arrendamientos con una duración superior a los 12 meses, a menos que el activo sea de menor cuantía, y
  - La depreciación del activo arrendado separadamente de los intereses sobre los pasivos por arrendamientos en el resultado del período.

  En contraste con la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la NIC 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

  La Administración está evaluando el impacto que tendrá la adopción de la NIIF 16, en su estado consolidado de situación financiera y las revelaciones.

3. Políticas de contabilidad significativas

Un resumen de las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se presenta a continuación:

3.1 Base de presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y 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 la subsidiaria controlada por éste: Unicorp Tower Plaza, S.A. El control se obtiene cuando se cumplen todos los criterios a continuación:

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

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

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

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

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

<u>Cambios en la participación del Fondo sobre subsidiarias existentes</u>

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 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 NIC 39, 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 su subsidiaria 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. La conversión de Balboas a Dólares es incluida exclusivamente para conveniencia de los lectores en los Estados Unidos de América, y al 31 de diciembre de 2017 están a la par con los Dólares de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y utiliza los Dólares como moneda legal

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.

3.8 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 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 las siguientes situaciones:

- Durante los 2 primeros años de registro, el Fondo podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado.
- 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.

3.9 Mobiliario y 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:

	Vida útil
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.

3.10 Propiedades de inversión

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

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad del Fondo mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. 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.

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 de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual:

2017	Menor a 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Total
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	514	-	-	-	514
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	-	-	-	13,984,439	13,984,439
Posición neta	514	-	-	(13,984,439)	(13,983,925)

2016	Menor a 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Total
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	45,223	-	-	-	45,223
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	-	-	-	13,974,065	13,974,065
Posición neta	45,223	-	-	(13,974,065)	(13,928,842)

4.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las variables de mercado tales como tasas de interés, tipos de cambio y los precios de mercado. El Fondo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

4.3 Administración de riesgo de capital

La estructura de capital del Fondo consiste en, depósitos en banco a la vista y obtenidos de la emisión de acciones.

El Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

El Administrador de inversiones maneja el capital del Fondo de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones del Fondo, tal como se indica en el prospecto. La estrategia general del Fondo para gestionar el capital se mantiene sin cambios con respecto al año anterior.

El Administrador de Inversiones revisa la estructura de capital sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, el Administrador de Inversiones considera que el costo de capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

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

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

<u>Jerarquía del valor razonable</u>

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

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.

- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.

- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

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

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

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

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

2017	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,279,704	14,279,704	13,984,439
Financiamiento recibido	-	14,883	-	14,883	14,883
Total de pasivos financieros	-	14,883	14,279,704	14,294,587	13,999,322

2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,000,000	14,000,000	13,974,065
Financiamiento recibido	-	89,379	-	89,379	89,379
Total de pasivos financieros	-	89,379	14,000,000	14,089,379	14,063,444

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.

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	Compañías relacionadas	
	2017	**2016**
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	214	45,223
	214	45,223
Pasivos:		
Financiamiento recibido	14,883	89,379
	14,883	89,379
Gastos:		
Intereses por financiamiento recibido	9,327	34,349
Comisiones pagadas	12,000	12,000
	21,327	46,349

El financiamiento recibido corresponde a línea de sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con vencimiento 30 de junio de 2018.

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.

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 2017.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	2017	2016
Caja menuda	300	300
Prival Bank, S.A.	214	44,923
	514	45,223

8. Cuentas por cobrar clientes

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

	2017	2016
Hasta 30 días	136,031	135,967
90 días	-	212
	136,031	136,179

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

	Terreno	Edificio	Mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 1 de enero 2017	1,917,540	24,736,142	25,633	5,870,685	32,550,000
Disminuciones	-	-	-	(3,550,000)	(3,550,000)
Saldo al 31 de diciembre 2017	1,917,540	24,736,142	25,633	2,320,685	29,000,000

	Terreno	Edificio	Mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 1 de enero 2016	1,917,540	24,736,142	25,633	6,820,685	33,500,000
Disminuciones	-	-	-	(950,000)	(950,000)
Saldo al 31 de diciembre 2016	1,917,540	24,736,142	25,633	5,870,685	32,550,000

Con fecha de 30 de junio de 2015 Prival Real Estate Fund, S.A. adquirió el 100% de las acciones de Unicorp Tower Plaza, S.A., por valor de B/.16,800,000. El activo objeto de la adquisición neto de pasivos fue la propiedad de inversión cuyo valor razonable se ajusta al precio de la transacción.

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. La propiedad de inversión comprende una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros.

La propiedad de inversión 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.

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. Las renovaciones subsiguientes se negocian con el arrendatario. No se cobra ninguna renta contingente.

Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 se obtuvo a través de un avalúo realizado a esas fechas por valuadores independientes no relacionados con la Compañía, Corporación de Ingenieros Asociados, S.A. empresa valuadora que cuenta 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.

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 del coste

Basado en el principio según el cual el precio que un comprador en el mercado pagaría por el activo objeto de la valuación no sería superior al coste de comprar o construir un activo equivalente, salvo si hay involucrados excesivos factores de tiempo, incomodidad, riesgo u otros. Con frecuencia, el activo objeto de la valuación será menos atractivo que el alternativo que podría ser comprado o construido debido a su antigüedad u obsolescencia.

Enfoque comparativo

Este enfoque proporciona una indicación del valor comparando el activo con otros idénticos o similares y con información disponible sobre el precio que se hayan dado recientemente en el mercado.

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

Enfoque de 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.

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 2017	Valor razonable 2016	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
Propiedades de inversión, neto				
Propiedades de inversión, neto	29,000,000	32,550,000	Nivel 3	Precios de cotización de oferta en un mercado activo - valor de apreciación según demanda

La diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, al 31 de diciembre de 2017, el resultado fue por (B/.3,550,000) (2016: B/.950,000). Para determinar el valor razonable se utilizaron los tres enfoques (coste y comparativo).

Factores clave en la valuación de las propiedades de inversión:

Enfoque de coste:

Valor del terreno	B/.1,700 por m^2
Espacio de oficinas	B/.1,825 por m^2 / B/.1,600 por m^2

Enfoque comparativo

Valor de oferta en el mercado (planta baja / niveles)	B/.2,695 por m^2/ B/.2,025 por m^2

Enfoque de renta

Valor de renta (planta baja y niveles)	B/.33 por m2/ B/.18 por m2
Factor de desocupación	22%

10. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2017	2016
Impuestos de inmueble pagado por adelantado	312,047	614,350
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	188,671	188,671
Impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios	-	41,887
Seguros pagados por anticipado	20,776	17,135
Gastos pagados por anticipado	5,889	11,715
	527,383	873,758

La Administración solicitó a la Dirección General de Ingresos un análisis tributario de la exoneración de las mejoras por B/.28,351,191 sobre la finca No.34029, lo cual originó un crédito a favor por la suma de B/.798,523 producto del impuesto de inmueble pagado en exceso, que mantiene un saldo de B/.312,047 (2016: B/.614,350)

11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2017	2016
Pasivos corrientes:		
Impuestos por pagar	10,663	36,862
Cuentas por pagar - otros	9,257	59,095
Prestaciones laborales	2,706	2,097
	22,626	98,054
Pasivo no corriente:		
Prestaciones laborales	6,731	4,084
	6,731	4,084

12. 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 la cual fue redimida anticipadamente el 30 de junio de 2015.

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

	2017	2016
Bonos por pagar	14,000,000	14,000,000
Costos de emisión de bonos	(25,935)	(36,309)
Amortización del año	10,374	10,374
	13,984,439	13,974,065

13. 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.

Durante el año 2017, el Fondo pago dividendos por B/.1,180,888.

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.

	2017	2016
Total de activos netos	15,635,249	19,440,145
Menos: acciones comunes - Clase B	50,000	50,000
	15,585,249	19,390,145
Total acciones comunes - Clase A	16,865	16,865
Activo neto por acción	924	1,150

14. Arrendamientos operativos

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

Al 31 de diciembre 2017, los pagos futuros mínimos bajo arrendamientos no cancelables se indica a continuación:

	2017	2016
Menos de un año	2,792,839	2,799,790
Entre uno y cinco años	3,397,390	6,190,359
	6,190,229	8,990,149

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 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 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 No.733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

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

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

El gasto del impuesto sobre la renta se presenta de la siguiente manera:

	2017	**2016**
Diferido	-	100,203
Total	-	100,203

El rubro con efecto impositivo que compone el activo de impuesto diferido incluido en el estado consolidado de situación financiera, es la utilización del beneficio del arrastre fiscal de períodos anteriores, el cual se detalla a continuación:

	2017	**2016**
Saldo al inicio del año	-	-
Beneficio de arrastre de pérdida	-	100,203
Saldo al final del año	-	100,203

El activo diferido se reconoció con base a las diferencias fiscales deducibles considerando sus operaciones pasadas y las utilidades gravables proyectadas, en las cuales influyen las estimaciones de la Administración. Considerando que la Empresa se ha acogido al beneficio fiscal antes mencionado, se deja de reconocer el efecto sobre el impuesto sobre la renta diferido para el año fiscal 2016.

16. Reclasificación

Las cifras de los estados financieros del año 2016 fueron reclasificadas para homologar a la presentación del año 2017. Un extracto de las cuentas reclasificadas se muestra abajo:

Estado de situación financiera	**Como se reporto anteriormente**	**Reclasificación**	**Saldo reclasificado**
Otros pasivos corrientes	85,773	12,281	98,054
Otros pasivos no corrientes	16,365	(12,281)	4,084

17. Eventos posteriores

El Fondo, ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2017, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de marzo de 2018, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros, con excepción de la declaración de dividendos el 8 de enero 2018, por un monto de B/.328,025. Los dividendos declarados, corresponden a un total de 16,865 acciones emitidas, distribuidos a razón de B/.19.45 por acción.

18. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados de Prival Real Estate Fund S.A., y subsidiaria por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron autorizados por la Junta Directiva para su emisión el 27 de marzo de 2018.

*** * * * * ***

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria **Anexo I**

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.
Activos						
Activos corrientes:						
Efectivo y depósitos en banco	514	-	-	514	514	-
Cuentas por cobrar clientes	136,031	-	-	136,031	136,031	-
Total de activos corrientes	136,545	-	-	136,545	136,545	-
Activos no corrientes:						
Inversión en asociada	-	16,800,000	-	16,800,000	-	16,800,000
Propiedad de inversión	29,000,000	-	-	29,000,000	29,000,000	-
Otros activos	527,383	-	100,349	627,732	627,732	-
Total de activos no corrientes	29,527,383	16,800,000	100,349	46,427,732	29,627,732	16,800,000
Total de activos	29,663,928	16,800,000	100,349	46,564,277	29,764,277	16,800,000
Pasivo						
Pasivos corrientes:						
Financiamiento recibido	14,883	-	-	14,883	14,883	-
Otros pasivos	22,626	100,349	-	122,975	22,626	100,349
Total de pasivos corrientes	37,509	100,349	-	137,858	37,509	100,349
Pasivos no corrientes:						
Bonos por pagar, neto	13,984,439	-	-	13,984,439	13,984,439	-
Otros pasivos	6,731	-	-	6,731	6,731	-
Total de pasivos no corrientes	13,991,170	-	-	13,991,170	13,991,170	-
Total de pasivos	14,028,679	100,349	-	14,129,028	14,028,679	100,349
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	-
Acciones clase B	50,000	-	-	50,000	-	50,000
Utilidad acumulada	(1,279,751)	4,102,097	1,312,097	1,510,249	1,725,598	(215,349)
Total del patrimonio	15,635,249	18,112,097	1,312,097	32,435,249	15,735,598	16,699,651
Total de pasivos y patrimonio	29,663,928	18,212,446	1,312,097	46,564,277	29,764,277	16,800,000

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria **Anexo II**

Información de consolidación sobre el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral
por el año terminado al 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.
Ingresos						
Alquileres	2,731,662	-	-	2,731,662	2,731,662	-
Cuota de mantenimiento	68,025	-	-	68,025	68,025	-
Cambio en valor razonable en la propiedad de inversión	(3,550,000)	-	-	(3,550,000)	(3,550,000)	-
Otros ingresos	31,243	1,312,097	-	1,343,340	4,493	1,338,847
Total de ingresos	(719,070)	1,312,097	-	593,027	(745,820)	1,338,847
Gastos de operación						
Gastos de comisiones	(49,896)	-	-	(49,896)	(12,000)	(37,896)
Salarios y beneficios a empleados	(101,884)	-	-	(101,884)	(101,884)	-
Honorarios y servicios profesionales	(98,521)	-	-	(98,521)	(74,446)	(24,075)
Depreciación	(567)	-	-	(567)	(567)	-
Seguros	(33,051)	-	-	(33,051)	(33,051)	-
Impuestos	(502,264)	-	-	(502,264)	(369,370)	(132,894)
Mantenimiento	(108,586)	-	-	(108,586)	(108,586)	-
Otros	(67,644)	-	-	(67,644)	(62,100)	(5,544)
Total de gastos de operación	(962,413)	-	-	(962,413)	(762,004)	(200,409)
Pérdida en operaciones	(1,681,483)	1,312,097	-	(369,386)	(1,507,824)	1,138,438
Gastos de intereses	(942,525)	-	-	(942,525)	(942,525)	-
Disminución en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	(2,624,008)	1,312,097	-	(1,311,911)	(2,450,349)	1,138,438

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria **Anexo III**

Información de consolidación sobre el estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado al 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.
Acciones comunes clase A						
Saldo al inicio del año	16,865,000	10,000	-	16,875,000	10,000	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	50,000	-	-	50,000	-	50,000
Saldo al final del año	50,000	-	-	50,000	-	50,000
Capital adicional pagado						
Saldo al inicio del año	-	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	2,525,145	2,790,000	-	5,315,145	5,488,044	(172,899)
Utilidad del año	(2,624,008)	1,312,097	-	(1,311,911)	(2,450,349)	1,138,438
Dividendos pagados	(1,180,888)	-	1,312,097	(2,492,985)	(1,312,097)	(1,180,888)
Saldo al final del año	(1,279,751)	4,102,097	1,312,097	1,510,249	1,725,598	(215,349)
Total de patrimonio						
Saldo al inicio del año	19,440,145	16,800,000	-	36,240,145	19,498,044	16,742,101
Adquisición de subsidiaria	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	(1,180,888)	-	1,312,097	(2,492,985)	(1,312,097)	(1,180,888)
Utilidad del año	(2,624,008)	1,312,097	-	(1,311,911)	(2,450,349)	1,138,438
Saldo al final del año	15,635,249	18,112,097	1,312,097	32,435,249	15,735,598	16,699,651

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.