PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 31 de marzo de 2018

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

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

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

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

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

I PARTE:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

i. LIQUIDEZ

Al 31 de marzo de 2018 el Emisor cuenta con B/. 33,301 en efectivo y B/. 420,094 en cuentas por pagar con vencimientos a un plazo menor de un año. La ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 1.04 veces.

(en USD)	**Interinos**	**Auditados**
	31 de Marzo de 2018	**31 de diciembre de 2017**
Activos Corrientes		
Efectivo y depósitos a la vista	33,301	514
Cuentas por cobrar	405,373	136,031
Total de Activo Corriente	438,674	136,545
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	420,094	37,509
Ratio de Liquidez	1.04	3.64

kl. mg.

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de marzo de 2018 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 16,915,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 31 de marzo de 2018 los ingresos del emisor totalizan B/. 700,609 provenientes un 96% de alquileres ganados y un 4% de cuotas de mantenimiento y otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/. 106,707 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/. 285,947 La utilidad neta es de B/. 307,955

A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

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

La producción de bienes y servicios en la economía panameña, medida a través del PIB, presentó un crecimiento de 5.4%, respecto al año anterior. Este incremento es explicado, primeramente, por el comportamiento de las actividades económicas relacionadas con el sector externo. Entre ellas, se destacan positivamente las del Canal de Panamá (impulsado por las nuevas esclusas), los servicios aéreos y financieros.

El mercado de oficinas cerró el año con un inventario total 1,661,234 m2. Los espacios de oficinas disponibles construidos registraron un aumento de 11.1%, al pasar de 350,791 m2 a 389,680 m2. Por clases de mercado, los edificios Clase A, A+ aumentaron su porcentaje de disponibilidad de 27.8% a 29.3%, al inicio del año con relación al cierre del año; de igual forma, los edificios Clase B aumentaron de 14.4% a 17.8%

En el sector interno, podemos mencionar diversas actividades que presentaron incrementos, tales como: comercio al por mayor y menor 3.0%, construcción 8.3%, inmobiliarias 3.4%, transporte regular de pasajeros 10.1%, telecomunicaciones 7.4%, electricidad y agua 3.6%, restaurantes y hoteles 1.9%.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	31-Mar-18	31-Dec-17	30-Sep-17	30-Jun-17
Ventas o Ingresos totales	700,609	(2,845,872)	251,440	1,426,846
Gastos de intereses y comisiones	285,947	259,963	22,426	476,101
Gastos Generales y administrativos	106,701	337,019	103,228	362,207
Utilidad o Pérdida Neta	**307,955**	**(3,442,901)**	**126,116**	**588,078**
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	3,079.55	(34,429.01)	1,261.16	5,880.78
Depreciación y amortización	6.00	47	(330)	460
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-
Margen Operativo	593,908	(3,182,891)	148,212	1,064,639

Balance General	31-Mar-18	31-Dec-17	30-Sep-17	30-Jun-17
Activo Circulante	438,674	136,545	161,281	136,482
Activos Totales	30,028,286	29,663,928	33,387,399	33,487,811
Pasivo Circulante	420,094	37,509	5,976	124,278
Acciones preferidas	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	-	-
Capital pagado	16,915,000	16,915,000	16,915,000	16,915,000
Déficit acumulada	(1,299,820)	(1,279,751)	2,359,966	2,457,175
Patrimonio Total	**15,615,180**	**15,635,249**	**19,274,966**	**19,372,175**
Razones Financieras				
Dividendo/ Acción	-	-	-	-
Razón corriente	1.04	3.64	26.99	1.10
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	N/A	N/A	N/A

kl. Mg.

III Parte
Estados Financieros

Ver Anexo.

IV Parte
Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de mayo de 2018 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.

Juan Carlos Fábrega
Representante Legal

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estados financieros consolidados por el periodo terminado el 31 de marzo de 2018 e Informe del Contador

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Informe del Contador y Estados Financieros Consolidados al 31 de marzo de 2018

Contenido **Página**

Informe del Contador	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 – 25

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

Kp. Mg.

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 marzo de 2018, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

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

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de 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. AI 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 2016 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lic. Milagros Guerrero
C.P.A. No.8743
Panamá, 24 de mayo de 2018
Panamá, República de Panamá

tcl.

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de situación financiera
al 31 de marzo de 2018
(En balboas)

	Notas	2018	2017
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6, 7	33,301	514
Cuentas por cobrar clientes	8	405,373	136,031
Total de activos corrientes		438,674	136,545
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	29,000,000	29,000,000
Mobiliario y equipo, neto		-	-
Otros activos	10	589,612	527,383
Total de activos no corrientes		29,589,612	29,527,383
Total de activos		30,028,286	29,663,928
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Financiamiento recibido	6	398,788	14,883
Otros pasivos	11	21,306	22,626
Total de pasivos corrientes		420,094	37,509
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos	11	5,979	6,731
Bonos por pagar, neto	12	13,987,033	13,984,439
Total de pasivos no corrientes		13,993,012	13,991,170
Total de pasivos		14,413,106	14,028,679
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	13	15,615,180	15,635,249
Activos netos por acción			
Acciones comunes Clase "A"	13	923	924

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 periodo terminado al 31 de marzo de 2018
(En balboas)

	Notas	2018		2017	
		Mensual	Acumulado	Mensual	Acumulado
Ingresos					
Alquileres		227,724	683,173	101,758	431,134
Cuota de mantenimiento		5,669	17,006	5,669	17,006
Otros ingresos		2	430	376	376
Total de ingresos		233,395	700,609	107,803	448,516
Gastos de operación					
Gastos de comisiones	6	(1,268)	(52,177)	(1,000)	(3,000)
Salarios y benificios a empleados		(7,779)	(21,303)	(7,682)	(21,153)
Honorarios y servicios profesionales		(16,940)	(27,481)	(3,673)	(14,869)
Depreciación		0	(6)	(23)	(390)
Seguros		(3,186)	(9,558)	(2,885)	(8,655)
Impuestos		(6,703)	(11,951)	(5,611)	(16,785)
Mantenimiento		(7,868)	(21,047)	(13,140)	(23,965)
Otros		(7,686)	(15,361)	(11,762)	(24,069)
Total de gastos de operación		(51,430)	(158,884)	(45,776)	(112,886)
(Pérdida) ganancia en operaciones		181,965	541,725	62,027	335,630
Gastos de intereses	6	(80,403)	(233,770)	(79,331)	(230,931)
(Pérdida) ganancia antes de impuesto sobre la renta		101,562	307,955	(17,304)	104,699
(Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones		101,562	307,955	(17,304)	104,699

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 periodo terminado al 31 de marzo de 2018
(En balboas)

	Nota	2018	2017
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al inicio del período		15,635,249	19,440,145
Proveniente de transacciones de acciones de capital			
Dividendos pagados		(328,024)	(328,024)
Aumento en los activos netos atribuíbles a los tenedores de acciones		307,955	104,699
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al final del período	13	15,615,180	19,216,820

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 periodo terminado al 31 de marzo de 2018
(En balboas)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Aumento en activos netos atribuible a los tenedores de acciones		307,955	104,699
Ajustes por:			
Amortización de costos de emisión		-	2,594
Gasto de intereses		233,770	230,931
Gastos de depreciación		6	390
Pérdida neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	-	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(331,571)	(45,714)
Disminución en otros pasivos		(2,072)	(5,573)
Efectivo proveniente de las operaciones		208,088	287,327
Intereses pagados		(233,770)	(230,931)
Efectivo neto utilizado (proveniente) de las actividades de operación		(25,682)	56,396
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Adquisición de mobiliario y equipo		(6)	(149)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(6)	(149)
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Financiamiento		383,905	238,937
Redención de bonos por pagar	12	2,594	-
Dividendos pagados	13	(328,024)	(328,024)
Efectivo neto proveniente (utilizado) en las actividades de financiamiento		58,475	(89,087)
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		32,787	(32,840)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		514	45,223
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	7	33,301	12,383

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. Pronunciamientos contables nuevos y revisados

Nuevas normas y enmiendas adoptadas por La Compañía

- **Modificación a la NIC 7: Estado de flujos de efectivo – Iniciativa de desgloses:** La modificación requiere que una entidad provea una revelación que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar cambios surgidos en actividades propias de la compañía, incluyendo tanto como en el efectivo como lo que no involucran.

La fecha efectiva para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2017.

Nuevas normas y enmiendas aún no adoptadas por La Compañía

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, 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.

Impacto de la transición de NIIF 9:

La Compañía ha adoptado desde el 1 de enero de 2018 la NIIF 9 emitida en julio de 2014, que incorpora:

- El valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI) como nueva clasificación y medición posterior aplicable a activos financieros de deuda simples.

- Nuevos requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de pérdidas esperadas, para la cual se aplicaba los requerimientos de NIC 39 sobre la contabilidad de pérdidas crediticias bajo el modelo de pérdidas incurridas.

- Los nuevos requerimientos alinean la contabilidad de coberturas más estrechamente con la gestión del riesgo, establecen un enfoque basado en principios para la contabilidad de coberturas y abordan incongruencias y debilidades del modelo de contabilidad de coberturas de la NIC 39. Se ha proporcionado a las entidades una opción de política contable entre la aplicación de los requerimientos de la contabilidad de coberturas de la NIIF 9 o continuar con la aplicación de los requerimientos de la contabilidad de coberturas existentes de la NIC 39 para toda la contabilidad de coberturas, debido a que aún no se ha completado el proyecto sobre la contabilidad de macro coberturas.

De acuerdo con NIIF 9.7.2, La Compañía aplicará los requerimientos de transición retrospectivamente desde el 1 de enero de 2018 y optará por no re-expresar los estados financieros.

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. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

La Compañía clasifica todos los pasivos financieros de acuerdo a su medición posterior a costo amortizado.

- 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, permitiendo su aplicación anticipada.

  En el proceso de implementación de la NIIF, se revisaron los contratos pactados con clientes, con el fin de establecer los impactos sobre la separación de los componentes incluidos en los mismos. Para tal fin se realizaron las siguientes actividades:

kl. My.

- Evaluación de los servicios prometidos en los contratos, identificando las obligaciones de desempeño.

- Evaluación de las obligaciones de desempeño de cada contrato y si se tienen impactos para el cumplimiento de la nueva norma.

- Análisis de concesiones, incentivos, bonificaciones, cláusulas de ajustes de precios, sanciones, descuentos y devoluciones o elementos similares contenidos en los acuerdos realizados.

- Identificación de posibles contraprestaciones variables incluidas en los contratos y determinación acerca de si el reconocimiento de las mismas se está realizando apropiadamente.

- Análisis de programas de fidelización con clientes y empaquetamientos (agrupación de productos) y si se tienen impactos para el cumplimiento de la nueva norma.

- Identificación y determinación de controles internos de post-implementación para garantizar el cumplimiento de los requerimientos de contabilización y revelación sobre la base de nuevos productos y servicios que se desarrollan para satisfacer las necesidades financieras de sus clientes.

En la fecha de aplicación inicial, La Compañía evaluó los contratos y compromisos establecidos con los clientes identificando el cumplimiento de los cinco pasos establecidos en la NIIF 15 y evaluando el impacto en el reconocimiento dentro de sus estados financieros, así:

- Identificación del contrato con el cliente: se identificaron los derechos de las partes, condiciones de pago, evaluación del fundamento comercial, características de las contraprestaciones y se evaluó si había lugar a modificaciones o combinaciones dentro de los mismos.

- Identificación de las obligaciones del contrato: se evaluaron los compromisos incluidos en los contratos de la entidad para identificar cuando el cliente hace uso del servicio y si las obligaciones son identificables de forma separada.

- Determinación del precio: Se revisó en los contratos las características de los importes a los que se tiene derecho a cambio de los servicios comprometidos, con el fin de estimar el efecto de las contraprestaciones variables en especie, u otras pagaderas al cliente.

- Distribución del precio: En la evaluación de los precios a los contratos, se encontró que estos son designados de forma individual a los servicios prestados por la entidad, incluso en los contratos donde hay más de una obligación.

- Satisfacción de las obligaciones: Las obligaciones establecidas en los contratos con clientes se satisfacen cuando el control del servicio se transfiere al cliente y el reconocimiento se realiza conforme lo establece NIIF 15 a lo largo del tiempo o en un momento determinado, dado lo anterior, La Compañía no tiene un impacto significativo en el reconocimiento de los ingresos dado que el reconocimiento se realiza conforme lo indicado en la norma.

La Compañía ha evaluado y actualizado sus controles internos sobre la información financiera con respecto a la identificación de contratos, en particular las características de los cobros para asegurar que las transacciones de ingresos se evalúen adecuadamente a la luz de la norma.

- 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 IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 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 de situación financiera y las revelaciones.

  A la fecha se ha realizado el inventario de contratos activos con el fin de determinar cuales tendrán impacto con la implementación del estándar y posteriormente cuantificarlo. Igualmente, se está evaluando la alternativa tecnológica más óptima que permita realizar la administración de la información y garantizar el registro adecuado según los requerimientos del estándar.

La fecha efectiva de aplicación de dichas enmiendas, aún no ha sido establecida por el IASB.

Por la naturaleza de las operaciones financieras de la Compañía, la adopción de estas normas tendrá en algunos casos impacto material en los estados financieros. Aspecto que está siendo evaluado por la Administración.

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.

kcf. MY

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.

Rep.

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:

2018	Menor a 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Total
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	33,301	-	-	-	33,301
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	-	-	-	13,987,033	13,987,033
Posición neta	33,301	-	-	(13,987,033)	(13,953,732)

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)

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.

Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

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

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

5.2 Valor razonable de los 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.

2018	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,279,704	14,279,704	13,987,033
Financiamiento recibido	-	398,788	-	398,788	398,788
Total de pasivos financieros	-	398,788	14,279,704	14,678,492	14,385,821

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

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	
	2018	**2017**
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	33,001	514
	33,001	514
Pasivos:		
Financiamiento recibido	398,788	14,883
Cuentas por pagar cía relacionada	188,985	-
	587,773	14,883
Gastos:		
Intereses por financiamiento recibido	3,676	3,246
Comisiones pagadas	1,268	3,000
	4,944	6,246

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.

kp.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	2018	2017
Caja menuda	214	300
Prival Bank, S.A.	32,787	214
	33,001	514

8. Cuentas por cobrar clientes

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

	2018	2017
Hasta 30 días	270,703	136,031
90 días	134,670	-
	405,373	136,031

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 2018	1,917,540	24,736,142	25,633	2,320,685	29,000,000
Disminuciones	-	-	-		-
Saldo al 31 de marzo 2018	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 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

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 2018	Valor razonable 2017	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
Propiedades de inversión, neto				
Propiedades de inversión, neto	29,000,000	29,000,000	Nivel 3	Precios de cotización de oferta en un mercado activo - valor de apreciación según demanda

10. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2018	2017
Impuestos de inmueble pagado por adelantado	312,047	312,047
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	188,671	188,671
Seguros pagados por anticipado	12,481	20,776
Gastos pagados por anticipado	76,413	5,889
	589,612	527,383

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

11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2018	2017
Pasivos corrientes:		
Impuestos por pagar	13,860	10,663
Cuentas por pagar - otros	5,507	9,257
Prestaciones laborales	1,939	2,706
	21,306	22,626
Pasivo no corriente:		
Prestaciones laborales	5,979	6,731
	5,979	6,731

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.

	2018	2017
Bonos por pagar	14,000,000	14,000,000
Costos de emisión de bonos	(15,561)	(25,935)
Amortización del periodo	2,594	10,374
costo de emisión por amortizar	(12,967)	(15,561)
	13,987,033	13,984,439

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/.328,024

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.

	2018	2017
Total de activos netos	15,615,180	15,635,249
Menos: acciones comunes - Clase B	50,000	50,000
	15,565,180	15,585,249
Total acciones comunes - Clase A	16,865	16,865
Activo neto por acción	923	924

14. Arrendamientos operativos

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

Al 31 de marzo 2018, los pagos futuros mínimos bajo arrendamientos no cancelables se indica a continuación:

	2018	2017
Menos de un año	2,410,532	2,792,839
Entre uno y cinco años	3,079,517	3,397,390
	5,490,049	6,190,229

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.

16. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados de Prival Real Estate Fund S.A., y subsidiaria por el periodo terminado el 31 de marzo de 2018, fueron autorizados por la Junta Directiva para su emisión el 24 de mayo de 2018.

* * * * * *

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Anexo I

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera
al 31 de marzo de 2018
(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	33,301	-	-	33,301	514	32,787
Cuentas por cobrar clientes	405,373	-	-	405,373	405,373	-
Total de activos corrientes	438,674	-	-	438,674	405,887	32,787
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	589,612	-	188,985	778,597	778,597	-
Total de activos no corrientes	29,589,612	16,800,000	188,985	46,578,597	29,778,597	16,800,000
Total de activos	30,028,286	16,800,000	188,985	47,017,271	30,184,484	16,832,787
Pasivo						
Pasivos corrientes:						
Financiamiento recibido	398,788	-	-	398,788	398,788	-
Otros pasivos	21,306	188,985	-	210,291	21,306	188,985
Total de pasivos corrientes	420,094	188,985	-	609,079	420,094	188,985
Pasivos no corrientes:						
Bonos por pagar, neto	13,987,033	-	-	13,987,033	13,987,033	-
Otros pasivos	5,979	-	-	5,979	5,979	-
Total de pasivos no corrientes	13,993,012	-	-	13,993,012	13,993,012	-
Total de pasivos	14,413,106	188,985	-	14,602,091	14,413,106	188,985
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
Déficit acumulada	(1,299,820)	4,397,319	1,607,319	1,490,180	1,761,378	(271,198)
Total del patrimonio	15,615,180	18,407,319	1,607,319	32,415,180	15,771,378	16,643,802
Total de pasivos y patrimonio	30,028,286	18,596,304	1,607,319	47,017,271	30,184,484	16,832,787

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 periodo terminado al 31 de marzo de 2018
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.
Ingresos						
Alquileres	683,173	-	-	683,173	683,173	-
Cuota de mantenimiento	17,006	-	-	17,006	17,006	-
Otros ingresos	430	295,222	-	295,652	430	295,222
Total de ingresos	700,609	295,222	-	995,831	700,609	295,222
Gastos de operación						
Gastos de comisiones	(52,177)	-	-	(52,177)	(3,268)	(48,909)
Salarios y beneficios a empleados	(21,303)	-	-	(21,303)	(21,303)	-
Honorarios y servicios profesionales	(27,481)	-	-	(27,481)	(27,481)	-
Depreciación	(6)	-	-	(6)	(6)	-
Seguros	(9,558)	-	-	(9,558)	(9,558)	-
Impuestos	(11,951)	-	-	(11,951)	(8,527)	(3,424)
Mantenimiento	(21,047)	-	-	(21,047)	(21,047)	-
Otros	(15,361)	-	-	(15,361)	(11,845)	(3,516)
Total de gastos de operación	(158,884)	-	-	(158,884)	(103,035)	(55,849)
Ganancia en operaciones	541,725	295,222	-	836,947	597,574	239,373
Gastos de intereses	(233,770)	-	-	(233,770)	(233,770)	-
Aumento en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	307,955	295,222	-	603,177	363,804	239,373

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Anexo III

Información de consolidación sobre el estado de cambios en el patrimonio
por el periodo terminado al 31 de marzo de 2018
(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 periodo	16,865,000	10,000	-	16,875,000	10,000	16,865,000
Saldo al final del periodo	16,865,000	10,000	-	16,875,000	10,000	16,865,000
Acciones clase B						
Saldo al inicio del periodo	50,000	-	-	50,000	-	50,000
Saldo al final del periodo	50,000	-	-	50,000	-	50,000
Capital adicional pagado						
Saldo al inicio del periodo	-	14,000,000	-	14,000,000	14,000,000	-
Saldo al final del periodo	-	14,000,000	-	14,000,000	14,000,000	-
Déficit acumulada						
Saldo al inicio del periodo	(1,279,751)	4,102,097	1,312,097	1,510,249	1,725,598	(215,349)
Utilidad del año	307,955	295,222	-	603,177	363,804	239,373
Dividendos pagados	(328,024)	-	295,222	(623,246)	(328,024)	(295,222)
Saldo al final del periodo	(1,299,820)	4,397,319	1,607,319	1,490,180	1,761,378	(271,198)
Total de patrimonio						
Saldo al inicio del periodo	15,635,249	18,112,097	1,312,097	32,435,249	15,735,598	16,699,651
Adquisición de subsidiaria	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	(328,024)	-	295,222	(623,246)	(328,024)	(295,222)
Utilidad del año	307,955	295,222	-	603,177	363,804	239,373
Saldo al final del periodo	15,615,180	18,407,319	1,607,319	32,415,180	15,771,378	16,643,802

FIDEICOMISO No. 52
Prival Real Estate Fund, S.A.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de marzo de 2018)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 09 de Marzo de 2017 con Prival Real Estate Fund, S.A., como Fideicomitente Emisor, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados de la Emisión Pública del Programa Rotativo de Notas Corporativas, autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No.101-17 de 7 de marzo de 2017 hasta por la suma de US$50,000,000.00, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente Emisor, según los términos y condiciones establecidas en el Bono certifica que:

Para garantizar la Emisión Pública del Programa Rotativo de Valores de hasta por la suma de US$50,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Prival Real Estate Fund, S.A. autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.101-17 del 7 de marzo del 2017, a la fecha de esta certificación el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de US$0.00, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos:

1. Primera Hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre los Bienes Inmuebles que sean adquiridos o que garanticen deuda que sea refinanciada por El Fideicomitente con los fondos provenientes de la liquidación de la Serie Respectiva;
2. Los Cánones de Arrendamiento cedidos suspensivamente, de los Bienes Inmuebles que sean adquiridos o que garanticen deuda que sea refinanciada por El Fideicomitente con los fondos provenientes de la liquidación de la Serie Respectiva;
3. Los flujos dinerarios provenientes de liquidación de las pólizas de seguros de los Bienes Inmuebles que sean adquiridos o que garanticen deuda que sea refinanciada por El Fideicomitente con los fondos provenientes de la liquidación de la Serie Respectiva que han sido, y de tiempo en tiempo serán, cedidas o endosadas a favor de El Fiduciario bajo este Fideicomiso;

4. El dinero que obtenga El Fiduciario con la ejecución de las garantías hipotecarios y anticréticas y la cesión de los Cánones de Arrendamiento;
5. La(s) Cuenta (s) Fiduciaria (s) y el dinero que de tiempo en tiempo sea depositado en las mismas, incluyendo, pero sin limitarse, a aquel dinero proveniente de los Aportes Extraordinarios o de la ejecución de cualquiera de las garantías;
6. Los bienes y derechos que, con la aceptación de El Fiduciario, Los Fideicomitentes o terceras personas incorporen a este Fideicomiso;
7. Todos los otros dineros, bienes o derechos que de tiempo en tiempo resulten incorporados al presente fideicomiso;
8. Los intereses y demás réditos que generen los activos arriba listados;
9. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

I. Concentración de los Bienes Fideicomitidos al cierre de la presente certificación:

De la suma de US$0.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitido que garantiza la Emisión Pública del Programa Rotativo de Valores al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de US$0.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.

2. La suma de US$0.00 en cánones mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso, lo que significa que la misma queda sujeta a una Declaración de Vencimiento Anticipado para su plena eficacia jurídica y para su ejecución.

II. Vencimiento de los Bienes Fideicomitidos a la fecha de cierre de la presente certificación:

A. Sin Fecha de Vencimiento

No Aplica.

B. Con Fecha de Vencimiento

A la fecha de la presente certificación no se mantienen bienes fideicomitidos.

III. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha de la presente certificación:

Cobertura de Garantías

h.

A la fecha de la presente certificación, no se mantienen coberturas de garantías ya que no se ha realizado la emisión.

IV. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha de la presente certificación según el Prospecto Informativo:

- **Junio 2017**

Cobertura de Garantías

A la fecha de la presente certificación, no se mantienen coberturas de garantías ya que no se ha realizado la emisión.

- **Septiembre 2017**

Cobertura de Garantías

A la fecha de la presente certificación, no se mantienen coberturas de garantías ya que no se ha realizado la emisión.

- **Diciembre 2017**

Cobertura de Garantías

A la fecha de la presente certificación, no se mantienen coberturas de garantías ya que no se ha realizado la emisión.

V. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (0.00) entre el monto en circulación (0.00) es igual a 0.

VI. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

- **Junio 2017**

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (0.00) entre el monto en circulación (0.00) es igual a 0.

kl My

- **Septiembre 2017**

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (0.00) entre el monto en circulación (0.00) es igual a 0.

- **Diciembre 2017**

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (0.00) entre el monto en circulación (0.00) es igual a 0.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de marzo de 2018.

Ingrid R. Chang
Gerente de Fideicomisos

Angelli M. Vallarino
Abogada Jr. de Fideicomisos