PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 31 de marzo de 2019

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 2019 el Emisor cuenta con B/. 1,376,379 en efectivo y B/. 14,455,177 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 0.10 veces.

(en USD)	**Interinos**	**Auditados**
	31 de marzo de 2019	**31 de diciembre de 2018**
Activos Corrientes		
Efectivo y depósitos a la vista	1,376,379	3,276,960
Cuentas por cobrar	18,474	7,454
Total de Activo Corriente	1,394,853	3,284,414
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	14,455,177	7,883,072
Ratio de Liquidez	0.10	0.42

ka. my

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de marzo de 2019 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 27,752,791 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 31 de marzo de 2019 los ingresos del emisor totalizan B/.863,174 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/. 228,059 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/. 474,349. La utilidad neta es de B/. 160,766

A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

El activo principal del Emisor es el edificio de oficinas Unicorp Tower Plaza, y de la Sociedad Jia Albrook, es el arrendamiento de bienes inmuebles, 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 ofrecen.

El Producto Interno Bruto de la Construcción creció B/.77.9 millones o 4.9%, sumando B/.1,653.8 millones al PIB total al primer trimestre de 2018. En este periodo, le dieron mayor impulso al sector las inversiones en infraestructuras públicas y privadas que aumentaron 50.0%.

A marzo de este año, se registraron avances en los trabajos de la ampliación del Aeropuerto Internacional de Tocumen (83%), en la Línea 2 del Metro (74%) y, en los privados, en la construcción de la Mina de cobre en Donoso en la provincia de Colón (73%). Por parte de la inversión privada, de tipo residencial y comercial, se aprobaron permisos de construcción por B/.325.5 millones, B/.216.5 millones o 39.9% menos que el año pasado. Este resultado se debió a la disminución en los permisos residenciales (39.9%) y en los no residenciales (44.2%).

Es así, que a nivel total, los menores resultados de los indicadores de los permisos de construcción significó que la relación del valor de la inversión entre el área o el costo medio del metro cuadrado aumentó a B/.556.02

II Parte

Resumen Financiero

Estado de Situación Financiera	31-mar-19	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18
Ventas o Ingresos totales	863,174	4,854,585	2,169,757	1,401,039
Gastos de intereses y comisiones	474,349	1,089,524	796,405	523,822
Gastos Generales y administrativos	228,059	961,243	668,139	400,527
Utilidad o Pérdida Neta	**160,255**	**2,803,812**	**705,207**	**476,684**
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	1,602.55	28,038.12	7,052.07	4,766.84
Depreciación y amortización	511	6.00	6.00	6.00
Margen Operativo	635,115	3,893,342	1,501,618	1,000,512

Balance General	31-mar-19	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18
Activo Circulante	1,394,853	3,284,414	549,738	179,894
Activos Totales	50,697,953	45,109,946	34,938,570	29,643,954
Pasivo Circulante	14,455,177	7,883,075	2,951,910	125,749
Capital pagado	27,752,791	22,906,807	19,214,314	16,915,000
Déficit acumulada	(359,864)	316,356	(1,460,210)	(1,393,511)
Patrimonio Total	**27,392,927**	**23,223,163**	**17,754,104**	**15,521,489**
Razones Financieras				
Razón corriente	0.10	0.42	0.19	1.43

Ed. MJ

III Parte
Estados Financieros

Ver Anexo.

IV Parte
Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de mayo de 2019 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 subsidiarias

Estados financieros consolidados por el período terminado el 31 de marzo de 2019 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 subsidiarias

Informe del contador y estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2019

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 – 26

Información suplementaria:

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

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

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

kl. MJ

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 2019, 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 31 de marzo de 2019 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, 23 de mayo de 2019
Panamá, República de Panamá

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de situación financiera
al 31 de Marzo de 2019
(En balboas)

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6,7	1,376,379	3,276,960
Cuentas por cobrar clientes	8	18,474	7,454
Total de activos corrientes		1,394,853	3,284,414
Activos no corrientes:			
Inversión en asociada			
Propiedades de inversión, neto	9	35,029,365	35,029,365
Plusvalía	10	315,534	315,534
Otros activos	11	13,943,374	5,979,107
Total de activos no corrientes		49,303,100	41,324,006
Total de activos		50,697,953	44,608,420
Pasivos			
Pasivos:			
Bonos por pagar, neto	13	13,997,407	13,994,813
Financiamiento recibido	6	-	7,835,116
Intereses por préstamos	6	25,106	
Otros pasivos	6,12	432,663	47,956
Total de pasivos corrientes		14,455,177	21,877,885
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos	12	9,384	8,895
Notas por pagar	6	8,750,000	
Total de pasivos no corrientes		8,849,849	8,895
Total de pasivos		23,305,026	21,886,780
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	13	27,392,927	22,721,640
Activos netos por acción			
Acciones comunes Clase "A"	13	985	993

Las notas que se acompañan son 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 Marzo de 2019
(En balboas)

	Notas	2019		2018	
Ingresos:					
Alquileres		259,290	790,879	227,724	683,173
Cuota de mantenimiento		24,099	72,295	5,669	17,006
Total de ingresos		283,389	863,174	233,395	700,609
Gastos de operación					
Gastos de comisiones	6	(1,164)	(59,552)	(1,268)	(52,177)
Salarios y benifícios a empleados		(25,238)	(41,095)	(7,779)	(21,303)
Honorarios y servicios profesionales		(16,201)	(30,604)	(16,940)	(27,481)
Depreciación		(256)	(511)	-	(6)
Seguros		(3,275)	(9,817)	(3,186)	(9,558)
Impuestos		(28,131)	(112,131)	(6,703)	(11,951)
Mantenimiento		(6,348)	(17,109)	(7,868)	(21,047)
Otros		(6,308)	(16,792)	(7,686)	(15,361)
Total de gastos de operación		(86,921)	(287,611)	(51,430)	(158,884)
Utilidad en operaciones		196,468	575,563	181,965	541,725
Gastos de intereses	6	(131,995)	(414,797)	(80,403)	(233,770)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		64,473	160,766	101,562	307,955
Aumento en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones		64,473	160,766	101,562	307,955

Las notas que se acompañan son 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 Marzo de 2019

(En balboas)

	Nota	2019	2018
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al inicio del período		22,721,641	15,635,249
Proveniente de transacciones de acciones de capital			
Emisión de acciones	14	4,845,980	5,991,809
Dividendos declarados	14	(335,459)	(1,207,711)
Disminución en los activos netos atribuíbles a los tenedores de acciones		160,766	2,302,293
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al final del período	14	27,392,927	22,721,641

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

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Estado consolidado de flujos de efectivo
por el período terminado al 31 de marzo 2019
(En balboas)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Aumento en activos netos atribuible a los tenedores de acciones		160,766	307,955
Ajustes por:			
Gasto de intereses		505,262	233,770
Gastos de depreciación		511	6
Aumento en otros activos		(7,975,287)	(331,571)
Aumento (Disminución) en otros pasivos		385,196	(2,072)
Efectivo (utilizado en) proveniente de las operaciones		(6,923,551)	208,088
Intereses pagados		(389,691)	(233,770)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación		(7,313,241)	(25,682)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Adquisición de mobiliario y equipo		(15,338)	(6)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(15,338)	(6)
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Financiamiento		(7,835,116)	383,905
Prestamos por pagar		8,750,000	
Redención de bonos por pagar		2,594	2,594
Emisión de acciones		4,845,980	-
Dividendos pagados		(335,459)	(328,024)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		5,427,998	58,475
Disminución (Aumento) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(1,900,581)	32,787
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	7	3,276,960	514
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	7	1,376,379	33,301

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

Sel. MY

1. Información general

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

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

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

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

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

El 3 de agosto de 2018 se perfeccionó compra de cien (100) acciones comunes, nominativas, con un valor nominal de B/.100 cada una, de la sociedad Jia Albrook, S.A., sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.5,740 del 18 de marzo de 2014 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; Sistema Mercantil bajo el documento No.2570819 y Ficha No.829452.

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

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

- Jia Albrook, S.A., es una sociedad que se dedica principalmente al arrendamiento de fincas. La Compañía es una sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.5,740 del 18 de marzo de 2014. La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.

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

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros consolidados

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 2018, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados.

NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes

La Norma proporciona a las empresas un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicados a todos los contratos con clientes. La fecha efectiva será para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

Por la naturaleza de las operaciones que mantiene el Fondo, la adopción de esta norma no tuvo un impacto en los estados financieros consolidados.

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

El Fondo no ha adoptado la siguiente norma nueva que ha sido emitida pero aún no es efectiva.

NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliario y equipo.

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.

Por la naturaleza de las operaciones del Fondo, la adopción de esta norma no tendrá impacto material en los estados financieros consolidados.

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Base de presentación

3.1.1 Declaración de cumplimiento

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

3.1.2 Base de medición

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

3.2 Base de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen activos, pasivos, patrimonio y los resultados de las operaciones de Prival Real Estate Fund, S.A. y las subsidiarias controladas por éste: Unicorp Tower Plaza, S.A. y JIA Albrook, S.A. 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 hasta la fecha efectiva de la disposición, según sea apropiado.

En caso de ser necesario, los ajustes son realizados a los estados financieros de las subsidiarias para adaptar sus políticas contables del Fondo.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre miembros del Fondo son eliminados por completo en la consolidación.

Cambios en la participación del Fondo sobre subsidiarias existentes

Los cambios en la participación del Fondo sobre subsidiarias existentes que no resulten en pérdida de control del Fondo sobre las subsidiarias son contabilizados como transacciones de patrimonio.

kl. MJ

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 NIIF 9, cuando sea aplicable, el costo al inicio de la transacción de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

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

3.3 Moneda funcional y de presentación

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

3.4 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.

kl. 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 valor neto de los activos (NAV) de negociación por acción para suscripciones y reembolsos.

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

kel.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad del Fondo mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

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

3.11 Pasivos financieros

Clasificación como deuda o patrimonio

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

Pasivos financieros

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

Otros pasivos financieros

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

Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.12 Combinación de negocio

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

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

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

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

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

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

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

3.13 Plusvalía

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

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

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

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

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

Gestión del riesgo

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

La medición del riesgo y presentación de informes

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

Mitigación de riesgos

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

4.1 Riesgo de liquidez

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

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

2019	**Menor a 1 mes**	**1 a 3 meses**	**3 meses a 1 año**	**1 a 5 años**	**Total**
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	1,376,379	-	-	-	1,376,379
Pasivos					
Bonos por pagar	-	13,997,407	-	-	13,997,407
Notas por pagar	-	-		8,750,000	8,750,000
	-	13,997,407	-	8,750,000	22,747,407
Posición neta	1,376,379	(13,997,407)	-	(8,750,000)	(21,371,028)

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	3,276,960	-	-	-	3,276,960
Pasivos					
Bonos por pagar	-	-	13,994,813	-	13,994,813
Financiamiento recibido	-	-	7,835,116	-	7,835,116
	-	-	21,829,929	-	21,829,929
Posición neta	3,276,960	-	(21,829,929)	-	(18,552,969)

4.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las variables de mercado tales como tasas de interés, tipos de cambio y los precios de mercado. El Fondo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período terminado el 31 de marzo de 2019.

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)

2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,044,723	14,044,723	13,997,407
Notas por pagar	-	8,750,000	-	8,750,000	8,750,000
Total de pasivos financieros	-	8,750,000	14,044,723	22,794,723	22,747,407

2018	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable	Total valor en libros
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,121,251	14,121,251	13,984,439
Financiamiento recibido	-	7,835,116	-	7,835,116	7,835,116
Total de pasivos financieros	-	7,835,116	14,121,251	21,956,367	21,819,555

Supuestos utilizados en la determinación del valor razonable de pasivos financieros

A continuación, se presenta el supuesto utilizado en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros más importantes del Fondo:

Bonos por pagar

El valor razonable de los bonos por pagar es estimado utilizando la técnica de flujo de caja descontado aplicando las tasas de referencia de mercado que son ofrecidas para los bonos.

Financiamiento recibido

El valor en libros del financiamiento recibido reconocido al costo amortizado en los estados financieros consolidados se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	Compañías relacionadas	
	2019	2018
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,376,379	3,276,460
	1,376,379	3,276,460
Pasivos:		
Financiamiento recibido	7,840,465	7,835,116
	7,840,465	7,835,116
Gastos:		
Gastos de intereses	26,303	3,676
Comisiones pagadas	3,000	1,268
	29,303	4,944

Al 31 de marzo de 2019, el Fondo obtuvo un nuevo financiamiento por B/. 8,749,975 con tasa de interés del 7% y fechas de vencimientos al 23 de enero del 2025 y 29 de marzo de 2025, sin garantía.

Adicionalmente, el Fondo mantiene línea de sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con vencimiento el 2 de marzo de 2019. Durante el año, el Fondo hizo uso de la línea de sobregiro, la cual fue cancelada el 31 de marzo de 2019 y generó un gasto de interés por B/.1,197

Al 31 de diciembre de 2018, el movimiento de las obligaciones se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado de flujos de efectivo:

	2019			2018
	Línea de sobregiro	Financiamiento recibido	Total	Línea de sobregiro
Saldo al inicio del año	7,835,116	-	7,835,116	14,883
Producto de financiamientos recibidos	-	8,750,000	8,750,000	8,178,560
Cancelación de financiamientos	(7,835,116)	-	(7,835,116)	(358,327)
Saldo al final del año	-	8,750,000	8,750,000	7,835,116

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 2019.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	2019	2018
Caja menuda	500	500
Prival Bank, S.A.	1,375,879	3,276,460
	1,376,379	3,276,960

8. Cuentas por cobrar clientes

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

	2019	2018
Hasta 30 días	18,474	7,454
	18,474	7,454

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan a continuación:

	Terreno	Edificio	Propiedades y mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 1 de enero 2019	1,951,975	24,736,142	4,641,723	3,699,525	35,029,365
Saldo al 31 de marzo de 2019	1,951,975	24,736,142	4,641,723	3,699,525	35,029,365

	Terreno	Edificio	Propiedades y 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
Subsidiaria adquirida	34,435	-	4,616,090	-	4,650,525
Aumento en valor razonable	-	-	-	1,378,840	1,378,840
Saldo al 31 de diciembre 2018	1,951,975	24,736,142	4,641,723	3,699,525	35,029,365

kl. My

Las propiedades de inversión están conformadas por las siguientes fincas:

- Finca 34029, inscrita en el tomo 827, folio 452 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, la cual consiste en un edificio comercial que cuenta con un nivel de planta baja, seis niveles de estacionamientos y doce niveles de espacios comerciales que son arrendados a terceros, ubicada en la avenida Ramón Arias, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Cada uno de los contratos de arrendamiento contiene un período inicial no cancelable de 3 a 10 años, con alquileres anuales indexados a los precios al consumidor.

  Esta propiedad se encuentra hipotecada a favor de un fideicomiso de garantía con Prival Trust, S.A., cuyos beneficiarios son los tenedores de la Serie Senior de la emisión.

- Fincas No.59736, 59739, 59740, 59741, 59747, 59748, 59749, 59773, 59810, 59811 y 59813 inscritas en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, las cuales consisten en una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros, ubicados en Albrook Mall, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. Los contratos de arrendamiento contienen un periodo inicial no cancelable de 1 año de alquiler.

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

Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo al 31 de marzo de 2019 se obtuvo a través de un avalúo realizado a esas fechas por valuadores independientes no relacionados con el Fondo, Avalúos Inspecciones y Construcción, S.A., empresa valuadora que cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

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

	Valor razonable		Jerarquía del
Activo no financiero	**2019**	**2018**	**valor razonable**
Propiedad de inversión	35,029,365	35,029,365	Nivel 3

Técnica de valuación y datos de entrada principales

Enfoque de renta

Valor de renta (planta baja y niveles)	B/.44 por m^2/ B/.134 por m^2
Factor de desocupación	22%

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

10. Combinación de negocios

Con fecha de 3 de agosto de 2018 Prival Real Estate Fund, S.A. adquirió el 100% de las acciones de Jia Albrook, S.A. por valor de B/.4,975,000. El activo objeto de la adquisición neto de pasivos fue la propiedad de inversión cuyo valor razonable se ajusta al precio de la transacción.

a. Subsidiarias adquiridas

Nombre de la entidad	Actividad principal	Fecha de adquisición	Proporción de acciones adquiridas	Contraprestación transferida
JIA Albrook, S.A.	Arrendamientos fincas	03/08/2018	100%	4,975,000

JIA Albrook, S.A. fue adquirida con el objetivo de arrendamientos para generar una renta recurrente a los accionistas.

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

	3 de agosto de 2018
Activos corrientes	
Efectivo y equivalentes de efectivo	27,062
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	8,642
Activos no corriente	
Propiedad de inversión	4,650,525
Impuesto complementario	2,544
Otros activos	8,162
Total de activos	4,696,935
Pasivos corriente	
Otros pasivos	(37,469)
Total de pasivos	(37,469)
Total de activo neto	4,659,466

c. Flujos de efectivo neto sobre la adquisición de subsidiarias

	2018
Contraprestación pagada en efectivo	4,975,000
Menos: saldos de efectivo y equivalente de efectivo adquiridos	27,062
	4,947,938

d. Efecto de las adquisiciones en los resultados del Fondo

El resultado del año incluye un monto de B/.664,517 atribuible a los ingresos adicionales generados por Jia Albrook, S.A.

e. Plusvalía determinada en la adquisición

	JIA Albrook, S.A.
Contraprestación transferida	4,975,000
Menos: valor razonable de los activos netos adquiridos	(4,659,466)
Plusvalía	315,534

La plusvalía que surge en la adquisición de JIA Albrook, S.A. se debe a que el costo de la adquisición incluyó una prima de control. Adicionalmente, la contraprestación pagada por la adquisición incluyó efectivamente importes en relación con los beneficios de las sinergias esperadas, crecimiento de ingresos, desarrollo futuro del mercado. Estos beneficios no se reconocen separadamente del crédito mercantil debido a que no cumplen con los criterios de reconocimiento para los activos intangibles identificables.

11. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2019	2018
Adelanto a compra de sociedades	13,285,478	5,706,805
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	194,397	194,397
Impuestos de inmueble pagado por adelantado	-	37,840
Seguros pagados por anticipado	14,137	20,463
Gastos pagados por anticipado	13,948	17,058
Otros	435,413	2,544
	13,943,373	5,979,107

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 (2018 B/. 37,840)

Al 31 de marzo de 2019, el Fondo se encuentra en proceso de adquisición de sociedades, para lo cual ha realizado adelantos a compra de seis sociedades por (2018, B/. 5,706,805), dichas sociedades son propietarias de 40 fincas ubicadas en Westland Mall.

12. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2019	2018
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar - otros	421,363	40,640
Impuestos por pagar	8,672	4,772
Prestaciones laborales	2,627	2,544
	432,662	47,956
Pasivo no corriente:		
Prestaciones laborales	9,385	8,895
Total	442,047	56,851

13. Bonos por pagar

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

	2019	2018
Bonos por pagar	14,000,000	14,000,000
Costos de emisión de bonos	(5,187)	(15,561)
Amortización del año	2,594	10,374
	13,997,407	13,994,813

14. 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 2019, el Fondo pagó dividendos por B/.335,459

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.

	2019	2018
Total de activos netos	27,426,056	22,721,641
Menos: acciones comunes - Clase B	50,000	50,000
	27,376,056	22,671,641
Total acciones comunes - Clase A	27,767	22,843
Activo neto por acción	986	992

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

2019	Total de acciones Clase A	Valor nominal	Capital adicional pagado	Total
Saldo al inicio del año	22,843	228	22,856,521	22,856,749
Emisión de acciones	4,924	49	4,845,992	4,846,041
Total de acciones	27,767	277	27,702,513	27,702,790

2018	Total de acciones Clase A	Valor nominal	Capital adicional pagado	Total
Saldo al inicio del año	16,865	169	16,864,831	16,865,000
Emisión de acciones	5,978	60	5,991,749	5,991,809
Total de acciones	22,843	228	22,856,580	22,856,809

15. Arrendamientos operativos

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

Al 31 de marzo de 2019, los pagos futuros mínimos bajo arrendamientos no cancelables se indica a continuación:

	2019	2018
Menos de un año	3,099,044	2,970,499
Entre uno y cinco años	4,904,794	4,540,225
Total	8,003,838	7,510,724

16. 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%).

Según solicitud realizada el día 30 de octubre de 2018, JIA Albrook, S.A. realizó solicitud de exoneración de impuesto sobre la renta al igual que Unicorp Tower Plaza, S.A, según Resolución No.201-6243 del 21 de diciembre de 2016, como subsidiarias de Prival Real Estate Fund, S.A., aplicando a dichas solicitudes y acogiéndose bajo el régimen de sociedad de Inversión Inmobiliaria que se acoge al acuerdo que establece el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, el cual indica lo siguiente: "para los efectos de este artículo, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliarias registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria sobre los tenedores de sus cuotas de participación."

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.

17. Eventos posteriores

Adicionalmente, el Fondo declaró dividendos el 8 de enero 2019, por un monto de B/.372,732. Estos dividendos corresponden a un total de 27,767 acciones emitidas, distribuidos a razón de B/.19.40 por acción.

18. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados de Prival Real Estate Fund S.A., y subsidiarias por el período terminado el 31 de marzo de 2019, fueron autorizados por la Junta Directiva para su emisión el 23 de mayo de 2019.

* * * * * *

Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Anexo I

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones		Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	JIA Albrook, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.
		DR	CR				
Activos							
Activos corrientes:							
Efectivo y depósitos en banco	1,376,379	-	-	1,376,379	69,017	104,455	1,202,907
Cuentas por cobrar clientes	18,474	-	-	18,474	1,363	17,111	-
Total de activos corrientes	1,394,853	-	-	1,394,853	70,380	121,566	1,202,907
Activos no corrientes:							
Inversión en asociada	-	-	21,775,000	21,775,000	-	-	21,775,000
Propiedad de inversión	35,029,365	-	-	35,029,365	30,378,840	4,650,525	-
Mobiliario, equipo y mejoras , neto	14,827	-	-	14,827	14,827	-	-
Impuesto Complementario	-	-	-	-			-
Impuesto sobre la renta diferido	-	-	-	-	-		-
Plusvalía	315,534	315,534		-		-	
Otros activos	13,943,374	-	308,089	14,251,463	812,471	153,513	13,285,479
Total de activos no corrientes	49,303,100	315,534	22,083,089	71,070,655	31,206,138	4,804,038	35,060,479
Total de activos	50,697,953	315,534	22,083,089	72,465,508	31,276,518	4,925,604	36,263,385
Pasivo							
Pasivo corriente:							
Bonos por pagar, neto	13,997,407	-	-	13,997,407	13,997,407	-	-
Financiamiento recibido	-	-	-	-	-	-	
Intereses por préstamos	25,106	-	-	25,106	-	-	25,106
Otros pasivos	432,663	308,089	-	740,752	385,558	47,105	308,089
Total de pasivos corriente	14,455,177	308,089	-	14,763,265	14,382,965	47,105	333,195
Pasivo no corriente:							
Notas por pagar	8,750,000	-	-	8,750,000	.	-	8,750,000
Intereses por pagar	90,465			90,465			90,465
Otros pasivos	9,385	-	-	9,385	9,385	-	-
Total de pasivos no corriente	8,849,850	-		8,849,850	9,385	-	8,840,465
Total de pasivos	23,305,027	308,089	-	23,613,116	14,392,350	47,105	9,173,660
Patrimonio:							
Acciones comunes	16,865,076	338,280	-	17,203,356	10,000	328,280	16,865,075
Capital adicional pagado	10,837,714	14,000,000	-	24,837,714	14,000,000	-	10,837,714
Acciones clase B	50,000	-	-	50,000	-	-	50,000
Déficit acumulada	(359,864)	7,493,918	372,732	6,761,322	2,874,168	4,550,219	(663,064)
Total del patrimonio	27,392,927	21,832,198	372,732	48,852,392	16,884,168	4,878,499	27,089,725
Total de pasivos y patrimonio	50,697,952	22,140,287	372,732	72,465,507	31,276,518	4,925,605	36,263,385
	(0)			0	(0)	0	0

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 período terminado al 31 de marzo 2019
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	JIA Albrook, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.
Ingresos por intereses y comisiones							
Intereses ganados sobre:							
Alquileres	790,879	-	-	790,879	687,177	103,702	-
Cuota de mantenimiento	17,006	-	-	17,006	17,006	-	-
Cuota Mantenimiento PH	55,289			55,289	55,289	-	-
Otros ingresos	-	372,732	-	372,732	-		372,732
Total de ingresos	863,174	372,732	-	1,235,906	759,472	103,702	372,732
Gasto de operación							
Gastos de comisiones	(59,552)	-	-	(59,552)	(3,000)	-	(56,552)
Salarios y beneficios a empleados	(41,095)	-	-	(41,095)	(41,095)	-	-
Honorarios y servicios profesionales	(30,604)	-	-	(30,604)	(28,384)	-	(2,220)
Depreciación	(511)	-	-	(511)	(511)	-	-
Seguros	(9,817)	-	-	(9,817)	(9,002)	(815)	-
Impuestos	(112,131)	-	-	(112,131)	(74,330)	-	(37,801)
Mantenimiento	(17,109)	-	-	(17,109)	(14,972)	(2,137)	
Otros	(16,792)	-	-	(16,792)	(15,351)	-	(1,441)
Total de gastos de operación	(287,611)	-	-	(287,611)	(186,645)	(2,951)	(98,014)
Utilidad en operaciones	575,563	372,732	-	948,295	572,827	100,751	274,718
Gastos de intereses	(414,797)	-	-	(414,797)	(231,291)	-	(183,506)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	160,766	372,732	-	533,498	341,536	100,751	91,212
Aumento en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	160,766	372,732	-	533,498	341,536	100,751	91,212

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 período terminado al 31 de marzo 2019
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones DR	Eliminaciones CR	Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	JIA Albrook, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.
Acciones comunes clase A							
Saldo al inicio del periodo	16,865,026	10,000	-	16,875,026	10,000	-	16,865,026
Adquisición de Subsidiaria	-	-	-	-	-	-	-
Emisión de acciones	49	-	-	49	-	-	49
Saldo al final del periodo	16,865,075	10,000	-	16,875,075	10,000	-	16,865,075
Acciones clase B							
Saldo al inicio del periodo	50,000	-	-	50,000	-	-	50,000
Emisión de acciones clase B	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al final del periodo	50,000	-	-	50,000	-	-	50,000
Capital pagado en exceso							
Saldo al inicio del periodo	5,991,783	14,328,280	-	20,320,063	14,000,000	328,280	5,991,783
Emisión de acciones	4,845,931	-	-	4,845,931	-	-	4,845,931
Saldo al final del periodo	10,837,714	14,328,280	-	25,165,994	14,000,000	328,280	10,837,714
Déficit acumulada							
Saldo al inicio del periodo	(185,170)	7,121,186		6,936,016	2,860,656	4,494,177	(418,817)
Utilidad del periodo	160,766	372,732		533,498	341,536	100,751	91,212
Dividendos declarados	(335,459)	-	372,732	(708,192)	(328,024)	(44,708)	(335,459)
Saldo al final del periodo	(359,864)	7,493,918	372,732	6,761,322	2,874,168	4,550,219	(663,064)
Total de patrimonio							
Saldo al inicio del periodo	22,721,639	21,459,466	-	44,181,105	16,870,656	4,822,457	22,487,992
Emisión de acciones	4,845,980	-	-	4,845,980	-	-	4,845,980
Dividendos declarados	(335,459)	-	372,732	(708,192)	(328,024)	(44,708)	(335,459)
Utilidad del periodo	160,766	372,732	-	533,498	341,536	100,751	91,212
Saldo al final del periodo	27,392,927	21,832,198	372,732	48,852,392	16,884,168	4,878,499	27,089,725

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña. - - -

FIDEICOMISO No. 52
Prival Real Estate Fund, S.A.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de marzo de 2019)

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;

Fol.

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

De acuerdo a los establecido en el Prospecto Informativo de la emisión, cada serie tendrá como garantía aquellos bienes inmuebles que el emisor adquiera o que garanticen deuda que sea refinanciada con los fondos provenientes de la serie respectiva, bien inmueble sobre el cual se constituirá primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario luego de que el Emisor adquiera el titulo de propiedad de dicho bien inmueble.

A la fecha de la presente certificación se ha emitido la siguiente serie:

Emisor	Serie	Monto	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Duración
Prival Real Estate Fund	Serie A	B/.6,000,000.00	23 de enero de 2019	23 de enero de 2025	6 años
	Serie B	B/.2,750,000.00	29 de marzo de 2019	24 de enero de 2025	5 años, 10 meses y 8 días

El Fideicomitente Emisor nos ha informado que se encuentra en el periodo de noventa (90) días hábiles para la constitución de primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles, establecidos en el Prospecto Informativo los cuales son contados a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie Respectiva, salvo prórroga que otorgue el Agente Fiduciario a solicitud del Fideicomitente Emisor de hasta treinta (30) días hábiles adicionales y cualesquiera otras extensiones adicionales que sean autorizadas por la Mayoría de los Tenedores de la serie respectiva.

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

- **Junio 2018**

Cobertura de Garantías

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

- **Septiembre 2018**

Cobertura de Garantías

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

- **Diciembre 2018**

Cobertura de Garantías

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

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 2018**

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

- **Septiembre 2018**

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

- **Diciembre 2018**

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 2019.

Ingrid R. Chang
VP Legal y Fideicomisos

Leticia Oberto
Abogada de Fideicomisos

kc.