

SUPERVIL 27ENE17-0832

Panamá, 26 de enero de 2017

TEL: 80109

RECIBIDO POR *JPérez*

Licenciado  
Jonathan J. Armien B.  
Dirección de Emisores  
Superintendencia del Mercado de Valores  
Ciudad

Estimado Lic Armien:

Hacemos referencia a su nota SMV-29422-DE-19 del 20 de enero de 2017 donde nos hace observaciones relacionadas al Estado Financiero semestral al 30 de junio de 2016 de Prival Real Estate Fund, S.A.

A continuación remitimos nuestras respuestas:

1. Estado Consolidado de Situación Financiera:

1.1 Ampliar la nota explicativa correspondiente a las "Cuentas por cobrar Clientes", indicando el detalle de la misma, ya que esta asciende a un monto de B/.860,783.00, y únicamente detalla B/.75.00 correspondiente a Cuentas por Cobrar Compañía Relacionada"

*R: Hemos procedido a corregir la observación mediante la inclusión del detalle por fecha de antigüedad, ya que por razones de confidencialidad no listamos los nombres de los clientes. Esta información queda a su disposición.*

1.2 Presentar copia del avalúo realizado a la finca No.34029, según lo indicado en la Nota Explicativa No.10-Propiedades de Inversión.

*R: Se adjunta copia del avalúo realizado a la finca No.34029, según lo indicado en la Nota Explicativa No.10-Propiedades de Inversión.*

1.3 Observamos que la columna comparativa del año 2015 no coincide con las cifras presentadas en los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2015, presentados ante esta Superintendencia el 31 de marzo de 2016. Favor explicar y corregir.

*R: Esto se debió a un error involuntario en la fórmula, lo cual ha sido corregido.*

Prival Securities, Inc.

Calle 50 y 71 San Francisco . Apartado 0832 - 00396 . Panamá

Teléfono: +507 303-1900 info.pa@prival.com www.prival.com

1.4 Ampliar la Nota Explicativa – Financiamiento Recibido, según lo establece el punto b. i y ii del numeral 17 de la NIC 24

“... ”

El importe de los saldos pendientes y: (i) sus plazos y condiciones, incluyendo si están garantizadas, así como la naturaleza de la contraprestación fijada para su liquidación; y

(ii) detalle de cualquier garantía otorgada o recibida;...”

*R: Se ha procedido a ampliar la Nota Explicativa – Financiamiento Recibido, según lo indicado.*

2. Notas Explicativas: Corregir las secuencias numéricas de las mismas, ya que no coinciden con la numeración indicada en los Estados Financieros.

*R: Se ha procedido a corregir las secuencias numéricas de las notas explicativas.*

Se adjunta copia corregida del Estado de Financiero semestral al 30 de Junio de 2016 y quedamos a la orden en caso de requerir alguna información adicional.

Atentamente,  
PRIVAL SECURITIES, INC.



Maristela P. de Valencia  
Gerente de Cumplimiento

Adjunto: Lo indicado

## **Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria**

Estados financieros consolidados por el periodo terminado  
el 30 de junio de 2016

"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 por el período  
Al 30 de junio 2016**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe del Contador	1
Estado consolidado de situación financiera	2
Estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	3
Estado consolidado de cambios en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6 – 29
<b>Información suplementaria:</b>	
Anexo I - Información de consolidación sobre el estado de situación financiera	
Anexo II - Información de consolidación sobre el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral	
Anexo III - Información de consolidación sobre el estado de cambios en el patrimonio	

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2016, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los 6 meses terminados en esa fecha y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios**

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

### **Responsabilidad del Contador Público**

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria al 30 de junio de 2016 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 6 meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Panamá, 25 de agosto de 2016  
Panamá, República de Panamá

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

**Estado consolidado de situación financiera**

al 30 de junio de 2016

(En balboas)

	Notas	2016	2016
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en banco	8, 9	8,646	464,437
Cuentas por cobrar clientes	8,10	<u>860,783</u>	<u>1,278</u>
<b>Total de activos corrientes</b>		<u><b>869,429</b></u>	<u><b>465,715</b></u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades de inversión, neto	11	33,500,000	33,500,000
Mobiliario y equipo, neto	12	514	581
Impuesto sobre la renta diferido	18	100,203	100,203
Otros activos	8,13	<u>841,899</u>	<u>864,451</u>
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u><b>34,542,616</b></u>	<u><b>34,465,235</b></u>
<b>Total de activos</b>		<u><b>35,412,045</b></u>	<u><b>34,930,950</b></u>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos:</b>			
Financiamiento recibido	7,14	649,464	-
<b>Pasivo corriente:</b>			
Otros pasivos	15	<u>19,149</u>	<u>149,403</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Otros Pasivos	15	6,569	-
Bonos por pagar, neto	16	<u>13,968,878</u>	<u>13,963,691</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u><b>14,644,060</b></u>	<u><b>14,113,094</b></u>
<b>Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones</b>		<u><b>20,767,985</b></u>	<u><b>20,817,856</b></u>
<b>Activos netos por acción</b>			
Acciones comunes Clase "A"	17	1,231	1,234

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

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral por el período terminado al 30 de junio de 2016

(En balboas)

	Notas	2016	2015
<b>Ingresos:</b>			
Alquileres		1,412,261	-
Cuota de mantenimiento		34,013	-
Ganancia en adquisición de subsidiaria		-	1,131,653
Otros ingresos		<u>25</u>	<u>-</u>
<b>Total de Ingresos</b>		<b><u>1,446,299</u></b>	<b><u>1,131,653</u></b>
<b>Gastos de operación</b>			
Gastos de comisiones	8	(6,000)	-
Salarios y beneficios a empleados		(51,383)	-
Honorarios y servicios profesionales		(32,123)	-
Amortización por emisión de bonos		(5,187)	-
Depreciación	12	(67)	-
Seguros		(18,766)	-
Impuestos		(33,279)	-
Mantenimiento		(31,310)	-
Otros		<u>(29,159)</u>	<u>(35,250)</u>
<b>Total de gastos de operación</b>		<b><u>(207,274)</u></b>	<b><u>(35,250)</u></b>
<b>Utilidad en operaciones</b>		<b>1,239,025</b>	<b>1,096,403</b>
<b>Gastos de intereses</b>		<b><u>(460,056)</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>		<b>778,969</b>	<b>1,096,403</b>
Impuesto sobre la renta	18	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Aumento en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones</b>		<b><u>778,969</u></b>	<b><u>1,096,403</u></b>

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 período terminado al 30 de junio de 2016**

**(En balboas)**

	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al inicio del período		20,817,856	-
Proveniente de transacciones de acciones de capital			
Emisión de acciones		-	16,915,000
Aumento en activos netos atribuible a los tenedores de acciones	17	778,989	1,096,403
Dividendos declarados		(806,904)	-
Impuesto complementario		<u>(21,936)</u>	<u>-</u>
Activos netos atribuibles a los tenedores de acciones al final del período		<u>20,767,985</u>	<u>18,011,403</u>

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

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

**Estado consolidado de flujos de efectivo  
por el periodo terminado al 30 de junio 2016  
(En balboas)**

	Notas	2016	2015
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Aumento en activos netos atribuible a los tenedores de acciones		778,969	1,096,403
<b>Ajustes por:</b>			
Amortización de costo de emisión		5,187	-
Gasto de intereses		460,056	-
Gastos de depreciación	12	67	-
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	17	-	-
<b>Cambios netos en los activos y pasivos de operación:</b>			
Aumento en otros activos		(936,953)	-
Disminución (aumento) en otros pasivos		(123,685)	140,000
Ganancia en adquisición de subsidiaria		-	(1,131,653)
<b>Efectivo proveniente de las operaciones</b>		<b>183,641</b>	<b>104,750</b>
Intereses pagados		(460,056)	-
<b>Efectivo neto utilizado en (proveniente de) las actividades de operación</b>		<b>(276,415)</b>	<b>104,750</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de Inversión</b>			
Efectivo neto pagado en la adquisición de subsidiaria		-	(16,799,700)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de Inversión</b>		<b>-</b>	<b>(16,799,700)</b>
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:</b>			
Aporte de Capital		-	16,915,000
Financiamiento recibido		649,464	-
Dividendos pagados		(806,904)	-
Impuesto complementario		(21,936)	-
<b>Efectivo neto utilizado en (provisto por) las actividades de financiamiento</b>		<b>(179,376)</b>	<b>16,915,000</b>
<b>Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento por financiamiento recibido</b>			
<b>Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(455,791)</b>	<b>220,050</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	9	464,437	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	9	8,646	220,050

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

## **Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria**

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Al 30 de junio 2016**

#### **1. Información general**

Prival Real Estate Fund, S.A. en adelante ("el Fondo"), fue constituido mediante Escritura Publica 5132 del 4 de mayo de 2015 según la leyes de la República de Panamá y se dedica a invertir el capital de sus accionistas en un portafolio de bienes inmuebles. Sus actividades están reguladas por el Acuerdo 02-2014, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y Decreto Ejecutivo N° 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 e inmuebles.

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

##### **2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros**

No hubo NIIF's o interpretaciones CINIIF's, efectivas para el año que inició el 1 de enero de 2015, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros.

##### **2.2 NIIF's nuevas y revisadas emitidas pero aún no son efectivas**

Una serie de normas y modificaciones nuevas a las normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2015 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

## **Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria**

### **Notas a los estados financieros consolidados Al 30 de junio 2016**

#### *NIIF 9 - Instrumentos financieros*

NIIF 9 - Instrumentos financieros (versión revisada de 2014):

- Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
- Fase 2: metodología de deterioro; y
- Fase 3: contabilidad de cobertura.

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

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

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

#### **Fase 1: Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros**

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

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe del capital pendiente generalmente son medidos al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla tanto al obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero que produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).
- Todas las inversiones en patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, salvo si la inversión del patrimonio no se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al FVTOCI, con un ingreso por dividendos que se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

## **Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria**

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Al 30 de junio 2016**

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

#### **Fase 2: Metodología de deterioro**

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

#### **Fase 3: Contabilidad de cobertura**

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

La Norma es efectiva para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018; se permite la adopción anticipada sujeto a requerimientos locales.

La Administración está en proceso de evaluar el posible impacto de la aplicación de esta norma en los estados financieros del Fondo.

#### **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 existente de ingresos. El nuevo estándar proporciona un modelo sencillo, 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.

La Administración está en proceso de evaluar el posible impacto de la aplicación de esta norma en los estados financieros del Fondo.

## **Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria**

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Al 30 de junio 2016**

#### **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, se presenta a continuación:

##### **3.1 Estado de cumplimiento**

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

##### **3.2 Base de presentación**

Los estados financieros consolidados fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los valores para negociar y la propiedad de inversión que se presentan a valor razonable.

##### **3.3 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 controladas 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 ganancias o pérdidas y otro resultado integral desde la fecha efectiva de adquisición o desde la fecha efectiva de la disposición, según sea apropiado.

## **Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria**

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Al 30 de junio 2016**

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 contabilizadas como transacciones de patrimonio.

Cuando el Fondo pierde control de una subsidiaria, una utilidad o pérdida es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas 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.

#### **3.4 Moneda funcional y de presentación**

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros consolidados están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

#### **3.5 Reconocimiento de ingresos**

El ingreso por dividendos es reconocido una vez que se han establecido los derechos del Fondo para recibir este pago, siendo normalmente la fecha anterior de dividendos. Los ingresos por dividendos se reconocen al bruto de la retención de impuestos, si los hubiere.

Ingresos por alquiler se reconocen por el método de devengado.

#### **3.6 Efectivo**

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

## **Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria**

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Al 30 de junio 2016**

#### **3.7 Impuestos**

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, el Fondo está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera y de aquellas transadas a través de la Bolsa de Valores de Panamá con títulos debidamente inscritos a la SMV. También están exentos 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 SMV.

El impuesto sobre la renta del año comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del período corriente. El impuesto sobre la renta corriente se refiere al impuesto estimado por pagar sobre la utilidad gravable del período, utilizando la tasa vigente a la fecha del estado de situación financiera.

El impuesto diferido es calculado con base al método de pasivo, considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros, y los montos utilizados para propósitos fiscales.

El monto de impuesto diferido está basado en la forma de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del estado de situación financiera.

#### **3.8 Gastos**

Todos los gastos son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral sobre la base de devengado.

#### **3.9 Compensación de Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación, es decir, de presentación en el estado de situación financiera por su importe neto, sólo cuando las entidades dependientes tienen tanto el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos, como la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de la forma simultánea.

#### **3.10 Activo neto por acción**

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

#### **3.11 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 y tienen los mismos términos y condiciones a excepción del derecho a voto que le corresponde exclusivamente a las Clase B. Estos instrumentos no cumplen con la definición de los instrumentos financieros con opción de venta para ser clasificados como patrimonio de acuerdo con la NIC 32.

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de junio 2016

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.

#### 3.12 *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.

#### 3.13 *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.

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de junio 2016

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 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, pero ha delegado la responsabilidad de identificar y controlar los riesgos para el Comité de Inversiones del 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.

##### Excesiva concentración de riesgos

Una concentración de riesgo existe cuando: (i) las posiciones en instrumentos financieros están afectados por los cambios en el mismo factor de riesgo o grupo de factores correlacionados; y (ii) la exposición podría, en caso de grandes pero plausibles acontecimientos adversos, dar lugar a pérdidas significativas.

## **Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria**

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Al 30 de junio 2016**

Las concentraciones de riesgo de liquidez pueden surgir de los plazos de amortización de pasivos financieros, fuentes de líneas de crédito o dependiente de un mercado en particular en el que se den cuenta de activos líquidos. Las concentraciones de riesgo de cambio pueden surgir si el Fondo tiene una posición significativa red abierta en una sola moneda extranjera, o las posiciones abiertas netas agregadas en varias monedas que tienden a moverse juntos.

Las concentraciones de riesgo de contrapartida pueden surgir cuando una serie de instrumentos financieros o contratos son contratados con la misma contraparte, o cuando un número de contrapartes se dedican a actividades similares o actividades en la misma región geográfica, o tienen características económicas similares que pueden afectar su habilidad para cumplir con las obligaciones contractuales por cambios en las condiciones económicas o de otro tipo.

Con el fin de evitar la excesiva concentración de riesgos, las políticas de inversión del Fondo y los procedimientos de gestión de riesgo incluyen directrices específicas para garantizar el mantenimiento de una cartera diversificada. El Comité de Inversiones tiene el mandato dentro de los límites prescritos para reducir la exposición o para utilizar instrumentos derivados para controlar las concentraciones excesivas de riesgo cuando que se presenten.

#### **4.1 Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fondo.

La exposición del Fondo y la calificación crediticia de sus contrapartes son supervisadas periódicamente por la Administración.

Todas las compras y ventas de valores cotizados se liquidan/pagan a la entrega, utilizando corredores autorizados. La entrega de los valores vendidos sólo se realiza una vez que el pago ha sido recibido por el corredor y el pago se realiza en una compra sólo después que los valores hayan sido recibidos por el corredor. El negocio fallará si cualquiera de las partes no cumple con sus obligaciones.

El Fondo está expuesto al riesgo de crédito con el custodio. En caso de que el custodio se vuelva insolvente, podría causar un retraso para el Fondo en la obtención del acceso a sus activos. También existe el riesgo involucrado al negociar con el custodio con respecto a la segregación de los activos.

Todos los valores y otros activos depositados con el custodio estarán claramente identificados como activos del Fondo.

De acuerdo con las restricciones de inversión que se describen en el prospecto, el Fondo no podrá invertir más del 10% de su patrimonio neto en un único emisor.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, ninguno de estos activos financieros se deterioró o venció.

#### **4.2 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.

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de junio 2016

Como se describe en la nota 3.11 los estados financieros, las acciones rescatables del Fondo son rescatables a opción de los accionistas en cualquier momento por dinero en efectivo igual a una parte proporcional del NAV del Fondo. El Fondo está, por lo tanto, potencialmente expuesto a los reembolsos mensuales por sus accionistas.

El Fondo invierte principalmente en valores negociables y otros instrumentos financieros, los cuales en condiciones normales de mercado son fácilmente convertibles en dinero en efectivo. Además, la política del Fondo es mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo para satisfacer las necesidades normales de funcionamiento y solicitudes de reembolso esperadas.

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:

2016	Menor a 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Total
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	8,846	-	-	-	8,846
<b>Pasivos</b>					
Financiamiento recibido	649,464	-	-	-	649,464
Bonos por pagar, neto	-	-	-	13,968,878	13,968,878
Posición neta	658,110	-	-	(13,968,878)	(13,960,232)

2015	Menor a 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Total
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	464,437	-	-	-	464,437
<b>Pasivos</b>					
Bonos por pagar, neto	-	-	-	13,963,691	13,963,691
Posición neta	464,437	-	-	(13,963,691)	(13,499,254)

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

2016	Valor en libros	Flujos descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>Pasivos financieros</b>						
Financiamiento recibido	649,464	649,464	649,464	-	-	-
Bonos por pagar, neto	13,968,878	14,000,000	-	-	13,968,878	-
Total de pasivos financieros	14,618,342	14,649,464	649,464	-	13,968,878	-

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de junio 2016

2016	Valor en libros	Flujos descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>Pasivos financieros</b>						
Bonos por pagar, neto	13,963,691	14,000,000	-	-	13,963,691	-
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>13,963,691</b>	<b>14,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,963,691</b>	<b>-</b>

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

2016	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en banco	300	-	-	-	300
<b>Pasivos</b>					
Financiamiento recibido	649,464	-	-	-	649,464
Bonos por pagar, neto	-	-	13,968,878	-	13,968,878
<b>Total</b>	<b>649,464</b>	<b>-</b>	<b>13,968,878</b>	<b>-</b>	<b>14,618,342</b>
<b>Total sensibilidad a tasa de interés</b>	<b>(649,164)</b>	<b>-</b>	<b>(13,968,878)</b>	<b>-</b>	<b>(14,618,042)</b>

2015	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Activos</b>					
Efectivo y depósitos en banco	458,472	-	-	-	458,472
<b>Pasivos</b>					
Bonos por pagar, neto	-	-	13,963,691	-	13,963,691
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,963,691</b>	<b>-</b>	<b>13,963,691</b>
<b>Total sensibilidad a tasa de interés</b>	<b>458,472</b>	<b>-</b>	<b>(13,963,691)</b>	<b>-</b>	<b>(13,507,219)</b>

#### 4.3 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.

## **Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria**

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Al 30 de junio 2016**

#### **4.4 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 Fondos manteniendo al mismo tiempo la liquidez suficiente para cumplir con los reembolsos de acciones de participación. 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 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones**

#### **5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación**

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero. La Junta Directiva de la Compañía ha establecido un comité de valuación que está encabezado por el Director Financiero de la Compañía para determinar las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para mediciones del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía usa datos observables del mercado mientras estén disponibles. Cuando los indicadores del Nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata valuadores calificados de terceros para realizar la valuación. El comité de valuación trabaja de forma cercana con los valuadores externos calificados para establecer las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para el modelo. El Director Financiero informa los hallazgos del comité de valuación a la Junta Directiva de la Compañía cada trimestre para explicar la causa de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

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

#### **5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

## **Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria**

### **Notas a los estados financieros consolidados**

**Al 30 de junio 2016**

#### **6. Activos financieros y pasivos financieros medidos a valor razonable con cambio a ganancias o pérdidas**

##### **6.1 Políticas contables significativas**

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios para el reconocimiento, la base de la medición y la base sobre la cual los ingresos y gastos son reconocidos, para los activos y pasivos financieros del Fondo se describen en la Nota 3 a los estados financieros.

##### **6.2 Valor razonable de Instrumentos financieros**

El valor razonable de activos y pasivos financieros 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 y pasivos 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 y pasivos 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.

La jerarquía del valor razonable clasifica las entradas en los siguientes niveles:

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de junio 2016

- Las entradas del Nivel 1 son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- Las entradas del Nivel 2 son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3 son entradas no observables para un 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.

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

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

	2016	
	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos financieros</b>		
Depósitos a la vista en bancos	8,646	8,646
Total de activos financieros	8,646	8,646
<b>Pasivos financieros</b>		
Financiamiento recibido	649,464	649,464
Bonos por pagar, neto	13,968,878	14,000,000
Total de pasivos financieros	14,618,342	14,649,464

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
Al 30 de junio 2016**

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

	Jerarquía del valor razonable		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>2016</b>			
<b>Activos financieros:</b>			
Depósitos en banco	-	8,346	-
<b>Total de activos financieros</b>	<b>-</b>	<b>8,346</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros:</b>			
Financiamiento recibido	-	-	-
Bonos por pagar, neto	-	-	14,000,000
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,000,000</b>

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

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de junio 2016

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

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

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

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

Activo no financiero	Valor razonable 2016	Valor razonable 2016	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
Propiedades de inversión, neto	<u>33,500,000</u>	<u>33,500,000</u>	Nivel 3	Precios de cotización de oferta en un mercado activo - Valor de apreciación según demanda

#### 7. Estimaciones de contabilidad, juicios críticos y contingencias

En la aplicación de las políticas contables del Fondo, que se describen en la Nota 3 a los estados financieros, se requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones acerca de los valores en libros de los activos y pasivos que no puedan medirse expeditamente desde otras fuentes. Las estimaciones y suposiciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

##### 7.1 Juicio

En el proceso de aplicar las políticas contables del Fondo, la Administración ha realizado los siguientes juicios, los cuales tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

##### 7.2 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

A continuación se discuten las presunciones básicas respecto al futuro y otras fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones, al final del período sobre el cual se reporta, las cuales pueden implicar un riesgo significativo de ajustes materiales en los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo período financiero:

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Notas a los estados financieros consolidados Al 30 de junio 2016

El valor razonable de los valores que no se negocian en un mercado activo e instrumentos derivados del mercado extrabursátil:

Como se describe en la Nota 5, la Administración empleará su juicio en la selección de una técnica adecuada para la valoración de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo. Se aplican las técnicas de valoración comúnmente utilizados por los profesionales del mercado. Para los instrumentos financieros derivados, se hacen suposiciones basadas en datos de mercado observables citados ajustada para las características específicas del instrumento. Otros instrumentos financieros se valoran utilizando un análisis de flujo de efectivo basado en suposiciones soportado, cuando sea posible, por los precios de mercado observables o tasas. La estimación del valor razonable de las acciones no cotizadas incluye algunas suposiciones no son compatibles con los precios de mercado observables o tasas.

La información sobre las técnicas de valoración y los insumos utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en la Nota 5.

#### 7.2.1 Deterioro de los activos financieros

##### Determinantes del valor razonable y los procesos de valoración

El Fondo mide el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. El Fondo tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación de funciones entre las diferentes áreas responsables que intervienen en este proceso, el cual ha sido aprobado por el Comité de Inversiones, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

## 8. Partes relacionadas

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

	2016 Directores en común	2015 Directores en común
Saldos entre parte relacionadas		
Activos:		
Depósito en banco	8,346	456,147
Otros activos	11,000	11,000
Cuenta por cobras cías relacionadas	75	-
	<u>19,421</u>	<u>467,147</u>
Pasivos:		
Financiamiento recibido	<u>649,464</u>	<u>-</u>
Gastos:		
Interés por préstamo	5,040	-
Comisiones pagadas	6,000	-
Otros gastos	-	-
	<u>11,040</u>	<u>-</u>

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de Junio 2016

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 2015.

### 9. Efectivo y depósitos en banco

El efectivo y depósitos en banco se detallan a continuación:

	2016	2015
Caja menuda	300	300
Prival Bank, S.A.	8,346	464,137
	<u>8,646</u>	<u>464,437</u>

### 10. Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar clientes corresponden a alquileres de inmuebles y se detalla a continuación por antigüedad:

	2016	2015
0 a 30 días	287,761	1,278
31 a 60 días	143,231	-
61 a 90 días	143,231	-
más de 90 días	286,485	-
	<u>860,708</u>	<u>1,278</u>

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de junio 2016

#### 11. Propiedades de inversión

La propiedad de inversión se detalla a continuación:

2016	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo final
<b>Costo:</b>			
Terreno	1,917,540	-	1,917,540
Edificio	24,736,142	-	24,736,142
Mejoras	25,633	-	25,633
Cambio en el valor razonable	6,820,685	-	6,820,685
Saldo 2016	33,500,000	-	33,500,000

2015	Saldo de subsidiaria adquirida	Adiciones	Saldo final
<b>Costo:</b>			
Terreno	1,917,540	-	1,917,540
Edificio	24,736,142	-	24,736,142
Mejoras	25,633	-	25,633
Cambio en el valor razonable	4,189,032	2,631,653	6,820,685
Saldo 2015	30,868,347	2,631,653	33,500,000

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.

#### Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

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

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

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

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Notas a los estados financieros consolidados Al 30 de junio 2016

Cuando se estima el valor razonable de las propiedades, el mejor y mayor uso de las propiedades es el actual.

#### 12. Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo se detalla a continuación:

<b>2016</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Costo</b>			
Mobiliario y equipo	1,811	-	1,811
Equipo de cómputo	879	-	879
	<u>2,690</u>	<u>-</u>	<u>2,690</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Mobiliario y equipo	1,230	67	1,297
Equipo de cómputo	879	-	879
	<u>2,109</u>	<u>67</u>	<u>2,176</u>
Saldo neto 2016	<u>581</u>	<u>(67)</u>	<u>514</u>
Saldo neto 2015	<u>621</u>	<u>(40)</u>	<u>581</u>

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados  
Al 30 de junio 2016

### 13. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2016	2015
Impuestos de inmueble pagado por adelantado	792,259	798,523
Impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios	-	42,338
Impuesto pagado por anticipado	94,336	-
Seguros pagados por anticipado	1,925	18,590
Gastos pagados por anticipado	53,379	5,000
	<u>941,899</u>	<u>864,451</u>

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 origino un crédito a favor por la suma de B/.798,523 producto del impuesto de inmueble pagado en exceso, de los cuales B/.741,332 fue reconocido en otros Ingresos en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

### 14. Financiamiento recibido

El financiamiento recibido corresponde a una línea de sobregiro, sin garantía, otorgada bajo los siguientes términos y condiciones:

	<u>Tasa Promedio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
Prival Bank, S. A.	6%	31-Dec-16	649,464

### 15. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2016	2015
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Impuestos sobre la renta por pagar	-	145,225
Impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios	15,357	-
Cuentas por pagar - otros	3,792	2,140
	<u>19,149</u>	<u>147,365</u>
<b>Pasivo no corriente:</b>		
Prestaciones laborales	<u>6,569</u>	<u>2,038</u>

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de junio 2016

#### 16. Bonos por pagar, neto

El 29 de junio de 2012, la Subsidiaria emitió dos series de bonos corporativos por un total de B/.28, 000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1, 000 y sus múltiplos. La Emisión contiene dos series: la "Serie Senior" por un valor nominal de B/.14, 000,000 y su fecha de vencimiento será el 28 de junio de 2019 y la "Serie Subordinada" por B/.14, 000,000 y su fecha de vencimiento será el 29 de junio de 2062.

Los bonos de la Serie Senior devengan intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 6.5% anual sobre su saldo insoluto, pagado trimestralmente. Las fechas de pago de interés serán los 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

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

	2016	2015
Saldo de subsidiaria adquirida	13,963,691	13,958,504
Costo de emisión de bonos	<u>5,187</u>	<u>5,187</u>
	<u>13,968,878</u>	<u>13,963,691</u>

#### 17. 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 le corresponderá exclusivamente a las acciones Clase B a razón de un voto por acción.

#### Activo neto por acción

El activo neto por acción es calculado dividiendo el total de activos netos a la fecha del estado de activos, pasivos y activos netos entre el total de acciones comunes emitidas y en circulación Clase A, tal como se describe en el prospecto informativo a esas fechas.

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de junio 2016

Total de activos netos	20,767,985	20,817,856
Menos: acciones comunes - Clase B	50,000	50,000
	<u>20,717,985</u>	<u>20,767,856</u>
Total acciones comunes - Clase A	<u>16,865</u>	<u>16,865</u>
Activo neto por acción	<u>1,231</u>	<u>1,234</u>

#### 18. Impuesto sobre la renta

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal tal como fue modificado por la Ley No. 114 de 10 de diciembre de 2013, y reglamentado por el Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 modificado por el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014 se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal. Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las Acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores; permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá; capte fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar Inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de utilidad neta del período fiscal (salvo las situaciones previstas en el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014); que se encuentre registrada ante la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos (ANIP); cuente con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución, un mínimo de 25 inversionistas durante el segundo año y un mínimo de 50 inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas; emita acciones o cuotas de participación nominativas y cuente en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Dólares.

Siempre que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el Impuesto sobre la Renta y ésta queda obligada a retener el cinco por ciento (5%) del monto distribuidos a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución. El tenedor puede optar por considerar esta retención como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras Inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

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

## Prival Real Estate Fund, S.A. y subsidiaria

### Notas a los estados financieros consolidados

Al 30 de junio 2016

Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

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

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

	2016	2015
Saldo al inicio del periodo	100,203	-
Beneficio de arrastre de pérdida	-	100,203
Saldo al final del periodo	100,203	100,203

El activo diferido se reconoce con base a las diferencias fiscales deducibles considerando sus operaciones pasadas y las utilidades gravables proyectadas, en las cuales influyen las estimaciones de la Administración. En base a resultados actuales y proyectados, la Administración del Fondo considera que habrá suficientes ingresos gravables para absorber el impuesto sobre la renta diferido detallado anteriormente.

#### 19. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados de Prival Real Estate Fund S.A., y subsidiaria por el período terminado el 30 de junio de 2016 fueron autorizados por la Gerencia General el 25 de agosto de 2016.

\*\*\*\*\*

Privaí Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria

Información de consolidación sobre el estado de situación financiera  
al 30 de junio de 2015

	<u>Total consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Unicorp Tower Plaza, S.A.</u>	<u>Privaí Real Estate Fund, S.A.</u>
<b>Activos</b>					
<b>Activos corrientes:</b>					
Efectivo y depósitos en banco	8,646	-	8,646	300	8,346
Cuentas por cobrar clientes	<u>860,783</u>	<u>-</u>	<u>860,783</u>	<u>860,783</u>	<u>-</u>
	<u>869,429</u>	<u>-</u>	<u>869,429</u>	<u>861,083</u>	<u>8,346</u>
<b>Activos no corrientes:</b>					
Inversión en asociada	-	(16,800,000)	16,800,000	-	16,800,000
Propiedad de inversión neto	33,500,000	-	33,500,000	33,500,000	-
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	514	-	514	514	-
Impuesto sobre la renta diferido	100,203	-	100,203	100,203	-
Otros activos	<u>941,899</u>	<u>-</u>	<u>941,899</u>	<u>941,899</u>	<u>-</u>
Total de activos no corrientes	<u>34,542,616</u>	<u>(16,800,000)</u>	<u>51,342,616</u>	<u>34,542,616</u>	<u>16,800,000</u>
Total de activos	<u>35,412,045</u>	<u>(16,800,000)</u>	<u>52,212,045</u>	<u>35,403,699</u>	<u>16,808,346</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>					
<b>Pasivo corriente:</b>					
Otros pasivos	19,149	-	19,149	18,873	476
<b>Pasivo no corriente:</b>					
Financiamiento recibido	649,464	-	649,464	649,464	-
Otros pasivos	6,569	-	6,569	6,569	-
Bonos por pagar	<u>13,968,878</u>	<u>-</u>	<u>13,968,878</u>	<u>13,968,878</u>	<u>-</u>
Total de pasivos	<u>14,644,060</u>	<u>-</u>	<u>14,644,060</u>	<u>14,643,584</u>	<u>476</u>
<b>Patrimonio:</b>					
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	60,000	-	60,000	-	50,000
Utilidad acumulada	<u>3,852,985</u>	<u>(2,790,001)</u>	<u>6,642,985</u>	<u>6,750,115</u>	<u>(107,130)</u>
Total del patrimonio	<u>20,767,985</u>	<u>(16,800,001)</u>	<u>37,567,985</u>	<u>20,760,115</u>	<u>16,807,870</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>35,412,045</u>	<u>(16,800,001)</u>	<u>52,212,045</u>	<u>35,403,699</u>	<u>16,808,346</u>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

## Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria

Información de consolidación sobre el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral por el período terminado al 30 de junio de 2016

	Total consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.
<b>Ingresos por intereses y comisiones</b>					
Intereses ganados sobre:					
Alquileres	1,412,261	-	1,412,261	1,412,261	-
Cuota de mantenimiento	34,013	-	34,013	34,013	-
Otros ingresos	<u>25</u>	<u>-</u>	<u>25</u>	<u>-</u>	<u>25</u>
<b>Total de ingresos</b>	<u>1,446,299</u>	<u>-</u>	<u>1,446,299</u>	<u>1,446,274</u>	<u>25</u>
<b>Gasto de operación</b>					
Gastos de comisiones	(6,000)	-	(6,000)	(6,000)	-
Salarios y beneficios a empleados	(51,383)	-	(51,383)	(51,383)	-
Honorarios y servicios profesionales	(32,123)	-	(32,123)	(32,123)	-
Amortización por emisión de bonos	(5,187)	-	(5,187)	(5,187)	-
Depreciación	(67)	-	(67)	(67)	-
Seguros	(18,766)	-	(18,766)	(18,766)	-
Impuestos	(33,279)	-	(33,279)	(33,275)	(4)
Mantenimiento	(31,310)	-	(31,310)	(31,310)	-
Otros	<u>(29,159)</u>	<u>-</u>	<u>(29,159)</u>	<u>(29,043)</u>	<u>(116)</u>
<b>Total de gastos de operación</b>	<u>(207,274)</u>	<u>-</u>	<u>(207,274)</u>	<u>(207,154)</u>	<u>(120)</u>
<b>Utilidad en operaciones</b>	1,239,025	-	1,239,025	1,239,120	(95)
<b>Gasto de intereses</b>	<u>(460,056)</u>	<u>-</u>	<u>(460,056)</u>	<u>(460,056)</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	778,969	-	778,969	779,064	(95)
<b>Impuesto sobre la renta</b>					
Corriente	-	-	-	-	-
Diferido	-	-	-	-	-
<b>Impuesto sobre la renta</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Aumento (disminución) en activos netos atribuibles a los tenedores de acciones</b>	<u>778,969</u>	<u>-</u>	<u>778,969</u>	<u>779,064</u>	<u>(95)</u>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Prival Real Estate Fund, S.A. y Subsidiaria

Información de consolidación sobre el estado de cambios en el patrimonio  
por el período terminado al 30 de junio de 2016  
(En balboas)

	Total consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Unicorp Tower Plaza, S.A.	Prival Real Estate Fund, S.A.
<b>Acciones comunes clase A</b>					
Saldo al inicio del período	16,885,000	10,000	16,875,000	10,000	16,865,000
Adquisición de Subsidiaria	-	-	-	-	-
Emisión de acciones clase A	-	-	-	-	-
Saldo al final del período	16,885,000	10,000	16,875,000	10,000	16,865,000
<b>Acciones clase B</b>					
Saldo al inicio del período	50,000	-	50,000	-	50,000
Emisión de acciones clase B	-	-	-	-	-
Saldo al final del período	50,000	-	50,000	-	50,000
<b>Capital pagado en exceso</b>					
Saldo al inicio del período	-	14,000,000	14,000,000	14,000,000	-
Adquisición de subsidiaria	-	-	-	-	-
Saldo al final del período	-	14,000,000	14,000,000	14,000,000	-
<b>Utilidad acumulada</b>					
Saldo al inicio del período	3,902,856	2,790,000	6,692,856	6,799,891	(107,035)
Impuesto complementario	(21,936)	-	(21,936)	(21,936)	-
Utilidad del año	778,969	-	778,969	779,064	(95)
Dividendos pagados	(806,904)	-	(806,904)	(806,904)	-
Reserva regulatoria	-	-	-	-	-
Saldo al final del período	3,852,985	2,790,000	6,642,985	6,750,115	(107,130)
<b>Total de patrimonio</b>					
Saldo al inicio del período	20,817,855	16,800,000	37,617,855	20,809,890	16,807,965
Impuesto complementario	(21,936)	-	(21,936)	(21,936)	-
Dividendos declarados	(806,904)	-	(806,904)	(806,904)	-
Utilidad del año	778,969	-	778,969	779,064	(95)
Cambio neto del año	20,767,984	16,800,000	37,567,984	20,780,114	16,807,870
Saldo al final del período	41,585,968	33,600,000	75,135,968	41,520,228	33,615,740

Véase el Informe de los auditores independientes que se acompaña.



**AVALÚOS • INSPECCIÓN • CONSTRUCCIÓN • ASESORÍA  
INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO**

Panamá, 24 de febrero 2016

**Ref.: AJ-02-25925/16**

**SEÑORES: PRIVAL BANK  
ATENCIÓN: RAFAEL FERNANDEZ**

Atendiendo a la solicitud para que efectuemos la Inspección y Avalúo de la propiedad que consiste en un lote de terreno y un edificio para oficinas sobre el construida.

**NOMBRE DEL PROPIETARIO: UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**

**REGISTRO DEL INMUEBLE: FINCA 34029 DOCUMENTO 2217728  
CÓDIGO 8700**

**PROVINCIA DE: Panamá**

**A. UBICACIÓN:** Sobre la Avenida Ramón Arias en la Urbanización El Carmen (Vía Brasil), actualmente ocupado por las oficinas del IFARHU y la Universidad Interamericana de Panamá (UIP), en el Corregimiento de Bella Vista de esta ciudad.

**B. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:** De forma irregular y topografía mayormente plana, con un frente de calle aproximadamente de 40.68 metros. Ocupa un área inscrita de 1,926.64 m<sup>2</sup>.

**C. INFORMACIÓN CATASTRAL Y ESTADO FÍSICO**

**Estado de la Propiedad: Bueno**

**Fecha de Declaración: 30 de Julio de 2012**

**Valor Registrado: B/.27,000,000.00**

*ca*

#### **D. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

La Urbanización El Carmen presenta un desarrollo principalmente de residencial de media y alta densidad y algunas secciones comerciales, donde predominan edificaciones para apartamentos y vivienda unifamiliares de dos plantas.

Su ubicación le permite comunicarse a los diversos centros de desarrollo del área metropolitana, encontrándose sobre la Avenida Ramón Arias con la que tiene acceso directo a la Vía Transístmica y la Vía España que corresponde a dos de las arterias principales de la urbe metropolitana.

En la Vía España se localiza la red de transporte del metro, encontrándose a corta distancia una de las estaciones de acceso al mismo.

A una distancia aproximada de 200 metros encontramos la Vía Argentina, donde se concentra una importante área comercial y de restaurantes.

El Sector del Carmen cuenta con un parque recreativo bio-saludable denominado "Benito Juárez", el cual cuenta con múltiples juegos para infantes, una cancha de tenis, veredas internas con bancas y maquinas de ejercicios al aire libre.

A su vez podemos mencionar que a unos veinte (20) metros se encuentra el Colegio Episcopal de Panamá el cual es un colegio de preparatoria bilingüe el cual fue fundado en 1960 el cual cuenta con primaria y secundaria.

Se cuenta con infraestructura con calles internas de concreto armado, aceras, cordón cuneta, sistema de acueducto conectado a la red metropolitana del IDAAN, sistema pluvial, sanitario, tendido eléctrico y telefónico.

#### **E. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

La propiedad motivo del presente Informe de Inspección y Avalúo consiste de un lote de terreno y un edificio de oficinas sobre él construida, ubicada sobre la Avenida Ramón Áreas (Vía Brasil), identificado como el Lote No.C-13, en el Corregimiento de Bella Vista de esta ciudad.

A continuación hacemos una descripción general de su distribución y tipos de acabados que posee la edificación.

La edificación esta actualmente utilizada en su totalidad por el Instituto para la Formación y Aprovechamiento de los Recursos Humanos (IFARHU) y por la Universidad Interamericana de Panamá (UIP).

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



*CV*  
- 2 -

## **EDIFICACIÓN**

La Edificación estará compuesta por planta baja, un mezanine, cinco niveles de estacionamientos, doce niveles superiores de oficinas y un último nivel conformado por la azotea.

### **PLANTA BAJA O NIVEL 000**

El área está conformada por área cerrada, área semiabierta y área abierta. El área abierta está conformada por rampa de acceso y salida, veredas de acceso peatonal; construida a base de pisos de concreto estampado (rampas), revestidas de baldosas de cerámica importada (veredas).

El área semiabierta está compuesta por pasillos, estacionamientos y área de circulación. Su construcción en términos generales son a base de piso de losa de concreto parcialmente estampada (puerta cochera), columnas cuadradas de concreto, paredes de bloque de concreto repelladas, cielo raso con diseños de lámina de alucobon con luces empotradas tipo spot y techo de losa de concreto superior.

El área cerrada compuesto por dos oficinas (actualmente utilizadas por IFARHU y UIP), Lobby (doble altura), cuarto eléctrico y cuarto de planta eléctrica (doble altura), almacén y baños.

Su construcción en termino generales base de piso de concreto cubierto de baldosas y zócalos de porcelanato; paredes de bloque de concreto repellido y revestida parcialmente (servicios sanitarios y vestíbulo), pared frontales de vidrio templado, puertas de doble acción de vidrios templados, puertas internas de madera de acceso a servicio sanitario, puertas de verja de hierro (cuartos eléctricos), puerta de láminas de acero (Baños), puerta de vidrio en marcos de aluminio (Almacén), ventanales de vidrio fijo, ventanas de láminas de alucobon (cuartos eléctricos), cielo raso de láminas de gypsum con luces empotradas tipo spot, A/A central (lobby) y techo de losa de concreto superior.

### **NIVEL 500 - MEZANINE**

Está conformado por área de estacionamiento, área de circulación, depósitos y vestíbulo.

Su construcción en termino generales es a base de losa de concreto terminado a llana (estacionamientos y área de circulación), revestido de cerámica importada (vestíbulo); paredes y media pared de bloques de concreto repelladas y parcialmente revestida (vestíbulo), puerta de vidrio fijo de al vestíbulo, columnas y vigas cuadradas de concreto, baranda de vidrio en marco de hierro inoxidable (vestíbulo), cielo raso de láminas de gypsum (vestíbulo) y techo de losa de concreto superior.

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



*Cd*  
-3-

### **NIVEL E-1 @ E-5**

Está conformado por área de estacionamiento, área de circulación y vestíbulo.

Su construcción en termino generales es a base de losa de concreto terminado a llana (estacionamientos y área de circulación); revestido de cerámica importada (vestíbulo), paredes y media pared de bloque de concreto repelladas y parcialmente revestida (vestíbulo), columnas y vigas cuadradas de concreto, puerta de vidrio fijo de al vestíbulo; cielo raso de lámina de gypsun (vestíbulo) y techo de losa de concreto superior; Adicional en el nivel E-5 siendo este el ultimo nivel de estacionamientos cuenta con un espacio abierto.

### **NIVEL 6000 @ 17000**

Estos niveles están compuesto por oficinas las cuales actualmente son utilizadas por (UIP y IFARHU) de los cuales se distribuyen de la siguiente manera (Nivel 6000 @ 10000, 15000 @ 17000 son utilizado por el IFARHU y los Niveles 11000 @ 14000 son utilizados por la UIP). Estos niveles se distribuyen en pasillo de circulación, vestíbulo, servicios sanitarios (Hombre, Mujer) y oficinas.

Su construcción en termino generales es a base de piso de losa de concreto cubierto de baldosas y zócalos de porcelanato, paredes de bloque de concreto repellido y revestida parcialmente (servicios sanitarios y vestíbulo); pared perimetral de vidrio templado, puertas de doble acción de vidrios templados, puertas internas de madera con vidrio, puertas de lámina de madera (servicio sanitario), puertas de láminas de acero (acceso a los A/A), puerta contra fuego(escalera de emergencia), puerta de vidrio en marco de aluminio (oficinas), ventanales de vidrio fijo, cielo raso combinado de láminas de gypsum y suspendido, sistema de A/A central, sistema de rociadores, sistema especiales y techo de losa de concreto superior.

### **NIVEL 18000**

Este nivel corresponde a la azotea y su acceso es mediante las escaleras de emergencia, adicional cuenta con el cuarto de bombas y cuarto de máquina de los cuatro (4) ascensores.

Su construcción en termino generales es a base de piso de losa de concreto cubierto con impermeabilizante y terminado a llana en cuartos de bomba y máquina, paredes de bloques de concreto repellido y mamparas de vidrio fijo en estructura de acero y aluminio, puertas láminas de acero de acceso a la azotea, puertas de seguridad contra fuego de acceso al cuarto de máquina y bombas, puerta contra fuego (escalera de emergencia) y techo de losa de concreto superior. Adicional sobre el cuarto de máquina se encuentra el tanque de concreto de reserva de agua.

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



*CA* - 4 -

## OTRAS MEJORAS

Adicional el edificio cuenta con un sistema Especiales, Sistema contra incendio, cuatro elevadores marca Hyundai con capacidad para 15 personas (1000 kg), cuarto de medidores y Planta eléctrica marca Kohler modelo 750RE0ZM.

## F. ESTIMACIÓN DE VALORES

Hacemos la observación, que la superficie de terreno corresponde al área señalada en el Registro Público y que a simple inspección fuera verificada en sitio.

El valor unitario por m<sup>2</sup> indicado, corresponde al valor del terreno considerando los diversos factores que inciden directa o indirectamente su valorización, sea estos principalmente su ubicación, topografía, influencia de forma, tamaño, condiciones actuales que presenta, zonificación o de tipo de uso que cuenta o se le ha dado al terreno o su entorno (mayormente residencial-comercial), disponibilidad de infraestructuras y relación de oferta y demanda que se puede presentar en el sector por las condiciones anteriormente señaladas.

Las áreas señaladas en las medidas del edificio fueron tomadas en sitio por representantes de nuestra empresa y de los planos facilitados elaborados por el Arquitecto Edward Mc Grath & Assoc.

Dentro del valor de la construcción se ha establecido considerando las actividades que incluye mano de obra, materiales, utilidades, costos de financiamiento e inspección.

### TERRENO

Área del Terreno	1,926.64	m <sup>2</sup>			
Área de Terreno Medida	1,926.64	m <sup>2</sup>	B/.1,500.00	=	B/. 2,889,960.00
<b>VALOR DEL TERRENO</b>					<b>B/. 2,889,960.00</b>

### EDIFICACIÓN

#### NIVEL 000

Área Cerrada					
Oficinas	344.73	m <sup>2</sup> x	B/.1,800.00	=	B/. 620,514.00
Lobby	175.56	m <sup>2</sup> x	B/. 600.00	=	B/. 105,336.00
Almacén	210.80	m <sup>2</sup> x	B/. 425.00	=	B/. 89,590.00
Área Semiabierta					
Pasillos	35.41	m <sup>2</sup> x	B/. 110.00	=	B/. 3,895.10
Estacionamientos y área de circulación	837.02	m <sup>2</sup> x	B/. 325.00	=	B/. 272,031.50

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 5 - *Ca*

Área Abierta					
Rampa de acceso/salida	72.00	m <sup>2</sup> x	B/. 90.00 =	B/.	6,480.00
Vereda	25.50	m <sup>2</sup> x	B/. 110.00 =	B/.	2,805.00
<b>OTRAS MEJORAS</b>					
Cuarto Eléctrico	25.08	m <sup>2</sup> x	B/. 425.00 =	B/.	10,659.00
Cuarto + Planta Eléctrica	36.80	m <sup>2</sup> x	=	B/.	200,000.00
Baños	8.25	m <sup>2</sup> x	B/. 450.00 =	B/.	3,712.50
Tinaquera	1.00	Global	=	B/.	1,500.00
Garita de Seguridad	1.00	Global	=	B/.	2,500.00
Elevadores	4.00	Global	=	B/.	800,000.00
Sistema Especiales	1.00	Global	=	B/.	300,000.00
Sistema Rociadores/Bombas	1.00	Global	=	B/.	325,000.00
Tanque de reserva de Agua soterrado	1.00	Global	=	B/.	20,000.00
				<b>B/.</b>	<b>2,764,023.10</b>
<b>MESSANINE</b>					
Estacionamientos y área de circulación	1,436.46	m <sup>2</sup> x	B/. 400.00 =	B/.	574,584.00
Vestíbulo	77.28	m <sup>2</sup> x	B/. 650.00 =	B/.	50,232.00
Depósitos	28.06	m <sup>2</sup> x	B/. 425.00 =	B/.	11,925.50
				<b>B/.</b>	<b>636,741.50</b>
<b>NIVEL E-1</b>					
Estacionamientos y área de circulación	1,556.87	m <sup>2</sup> x	B/. 400.00 =	B/.	622,748.00
Vestíbulo	77.28	m <sup>2</sup> x	B/. 650.00 =	B/.	50,232.00
				<b>B/.</b>	<b>672,980.00</b>
<b>NIVEL E-2</b>					
Estacionamientos y área de circulación	1,589.80	m <sup>2</sup> x	B/. 400.00 =	B/.	635,920.00
Vestíbulo	77.28	m <sup>2</sup> x	B/. 550.00 =	B/.	42,504.00
				<b>B/.</b>	<b>678,424.00</b>
<b>NIVEL E-3</b>					
Estacionamientos y área de circulación	1,589.80	m <sup>2</sup> x	B/. 400.00 =	B/.	635,920.00
Vestíbulo	77.28	m <sup>2</sup> x	B/. 650.00 =	B/.	50,232.00
				<b>B/.</b>	<b>686,152.00</b>

**NIVEL E-4**

Estacionamientos y área de circulación	1,589.80	m <sup>2</sup> x	B/. 400.00 =	B/.	635,920.00
Vestíbulo	77.28	m <sup>2</sup> x	B/. 650.00 =	B/.	50,232.00
				<b>B/.</b>	<b>686,152.00</b>

**NIVEL E-5**

Estacionamientos y área de circulación	1,589.80	m <sup>2</sup> x	B/. 400.00 =	B/.	635,920.00
Vestíbulo	77.28	m <sup>2</sup> x	B/. 650.00 =	B/.	50,232.00
				<b>B/.</b>	<b>686,152.00</b>

**NIVEL 6000**

Área Cerrada					
Oficinas	1,078.12	m <sup>2</sup> x	B/.1,500.00 =	B/.	1,617,180.00
Vestíbulo	77.28	m <sup>2</sup> x	B/. 650.00 =	B/.	50,232.00
				<b>B/.</b>	<b>1,667,412.00</b>

**NIVEL 7000**

Área Cerrada					
Oficinas	1,078.12	m <sup>2</sup> x	B/.1,500.00 =	B/.	1,617,180.00
Vestíbulo	77.28	m <sup>2</sup> x	B/. 650.00 =	B/.	50,232.00
				<b>B/.</b>	<b>1,667,412.00</b>

**NIVEL 8000**

Área Cerrada					
Oficinas	1,078.12	m <sup>2</sup> x	B/.1,500.00 =	B/.	1,617,180.00
Vestíbulo	77.28	m <sup>2</sup> x	B/. 650.00 =	B/.	50,232.00
				<b>B/.</b>	<b>1,667,412.00</b>

**NIVEL 9000**

Área Cerrada					
Oficinas	1,078.12	m <sup>2</sup> x	B/.1,500.00 =	B/.	1,617,180.00
Vestíbulo	77.28	m <sup>2</sup> x	B/. 650.00 =	B/.	50,232.00
				<b>B/.</b>	<b>1,667,412.00</b>

**NIVEL 10000**

Área Cerrada					
Oficinas	1,078.12	m <sup>2</sup> x	B/.1,500.00 =	B/.	1,617,180.00
Vestíbulo	77.28	m <sup>2</sup> x	B/. 650.00 =	B/.	50,232.00
				<b>B/.</b>	<b>1,667,412.00</b>

**NIVEL 11000**

Área Cerrada					
Oficinas	1,078.12	m <sup>2</sup> x	B/.1,500.00 =	B/.	1,617,180.00
Vestíbulo	77.28	m <sup>2</sup> x	B/. 650.00 =	B/.	50,232.00
				<b>B/.</b>	<b>1,667,412.00</b>

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



-7- *CA*

**NIVEL 12000**

Área Cerrada

Oficinas 1,078.12 m<sup>2</sup> x B/.1,500.00 = B/. 1,617,180.00Vestíbulo 77.28 m<sup>2</sup> x B/. 650.00 = B/. 50,232.00**B/. 1,667,412.00****NIVEL 13000**

Área Cerrada

Oficinas 1,078.12 m<sup>2</sup> x B/.1,500.00 = B/. 1,617,180.00Vestíbulo 77.28 m<sup>2</sup> x B/. 650.00 = B/. 50,232.00**B/. 1,667,412.00****NIVEL 14000**

Área Cerrada

Oficinas 1,078.12 m<sup>2</sup> x B/.1,500.00 = B/. 1,617,180.00Vestíbulo 77.28 m<sup>2</sup> x B/. 650.00 = B/. 50,232.00**B/. 1,667,412.00****NIVEL 15000**

Área Cerrada

Oficinas 1,078.12 m<sup>2</sup> x B/.1,500.00 = B/. 1,617,180.00Vestíbulo 77.28 m<sup>2</sup> x B/. 650.00 = B/. 50,232.00**B/. 1,667,412.00****NIVEL 16000**

Área Cerrada

Oficinas 1,078.12 m<sup>2</sup> x B/.1,500.00 = B/. 1,617,180.00Vestíbulo 77.28 m<sup>2</sup> x B/. 650.00 = B/. 50,232.00**B/. 1,667,412.00****NIVEL 17000**

Área Cerrada

Oficinas 1,078.12 m<sup>2</sup> x B/.1,500.00 = B/. 1,617,180.00Vestíbulo 77.28 m<sup>2</sup> x B/. 650.00 = B/. 50,232.00**B/. 1,667,412.00****AZOTEA**

Área Cerrada

Elevadores + Cuarto de Bomba 77.28 m<sup>2</sup> x B/. 800.00 = B/. 61,824.00

Tanque de reserva de Agua 1.00 Global = B/. 50,000.00

Área Abierta 1,078.12 m<sup>2</sup> x B/. 500.00 = B/. 539,060.00**B/. 650,884.00****VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN****B/. 27,470,452.60**Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista- 8 - *AL*

## DEPRECIACIÓN

Hacemos la observación que la propiedad fue originalmente construida en el año 2012, siendo objeto de buen mantenimiento en los años posteriores.

Por lo tanto, la depreciación será establecida en primera instancia de acuerdo a la Vida Efectiva (Edad Cronológica en años) y factor de mejoras estimado en un 30.0% y la Vida Útil Económica establecida por sus características y estado físico en 70 años.

Adicional se debe considerar el Estado de Conservación, por lo que utilizaremos para este análisis, la tabla que relaciona el estado de conservación o mantenimiento (Heidecke), aprobada y utilizada por la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV. No obstante por su corta edad y buen mantenimiento observado, esta no será considerado.

El Valor Residual esperado del apartamento es de un 15% que representa **B/.4,099,595.08**

Valor de Reposición	B/. 27,470,452.60
Valor Residual	<u>(B/. 4,120,567.89)</u>
<b>Valor Sujeto a Depreciación</b>	<b>B/. 23,349,884.71</b>

Vida Efectiva x Factor de Mejoras  
Vida Útil

$$\frac{4 \text{ años} \times 70.00\%}{75 \text{ años}} = 3.73\%$$

$$B/. 23,349,884.71 \times 3.72\% = \quad \mathbf{B/. \quad 870,950.70}$$

### VALOR FÍSICO ACTUAL

Valor del Terreno	B/. 2,889,960.00
Valor de Reposición	B/. 27,470,452.60
Depreciación	<u>(B/. 870,950.70)</u>
	<b>B/. 29,489,461.90</b>

*CAV*

### VALORES COMPARATIVOS

Se efectuó una investigación de los niveles de oferta y demanda actual en el entorno, el cual en esta zona se presenta una gama variada de apartamentos y de apreciaciones por parte de la demanda, las que si bien se observa una serie de facilidades con algunas diferencias, se puede establecer relación de homologación y establecer las actuales tendencias del mercado.

Los Valores de Oferta en el Mercado, para estas oficinas se encontraron entre **B/.2,300.00/m<sup>2</sup> @ B/.3,000.00/m<sup>2</sup>**; que al igual a lo indicado difieren en edad, tamaño del lote y acabados de la construcción sujetos de diversas reformas.

Una relación de Valor Comparativo Homologado, considerando los acabados que la misma presenta, nos resulta para esta propiedad en **B/.2,550.00/m<sup>2</sup> - B/.33,869,533.50**

### VALOR DE CAPITALIZACIÓN POR RENTA

Los Valores de Capitalización por Renta para oficinas con poco años de construcción oscilan entre **B/.20.00/m<sup>2</sup> @ B/.25.00/m<sup>2</sup>**; los que presentan variaciones en facilidades ofrecidas en acabados y tamaño de la construcción (reformas efectuadas) y edad de los edificios. Por lo tanto hemos considerado una renta media de **B/.22.00/m<sup>2</sup>**; para los niveles de planta altas y de **B/.35.00/m<sup>2</sup>** para la planta baja.

Para el efecto de nuestro análisis hemos estimado un gasto promedio anual del **20.00%** el que incluye factor de desocupación y cobranza (atrasos en el pago de alquiler), así como hemos calculado la renta anual neta en un **9.00%** sobre la inversión.

### VALOR DE CAPITALIZACIÓN POR RENTA

Probable Entrada Bruta Mensual	B/. 296,690.00	VER NOTA No.2
Entrada Bruta Anual	B/. 3,560,280.00	
Menos Gastos Aproximados	B/. 712,056.00	20.0%
Renta Neta Anual	B/. 2,848,224.00	
Calculada al <u>9.00%</u> neto sobre la inversión		
<b>VALOR DE CAPITALIZACIÓN POR RENTA</b>	<b>B/. 31,646,933.33</b>	

<b>VALOR FÍSICO ACTUAL</b>	<b>B/. 29,489,461.90</b>
<b>VALOR DE CAPITALIZACIÓN POR RENTA</b>	<b>B/. 31,646,933.33</b>
<b>VALOR COMPARATIVO</b>	<b>B/. 33,869,533.50</b>

**VALOR ACTUAL DEL MERCADO** **B/.33,500,000.00**

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



*Car* - 10 -

## OBSERVACIONES

**GRAVÁMENES:** Del Registro Público obtenemos que la Finca No.34029 trae la siguiente información:

**Asiento No.15:** Dada en primera hipoteca con anticresis a favor de **PRIVAL TRUST, S.A.**, por la suma de **B/.14,000,000.00** con fecha de inscripción de 1 de noviembre de 2012. FID 2510, Ficha No.552326, Documento No.2254650.

### OTRAS OBSERVACIONES

**NOTA No.1:** El Valor de Liquidación Ordenada que corresponde al precio más probable que puede obtener el vendedor que se encuentre en la necesidad de encontrar comprador en el mercado libre en un plazo corto, el cual hemos estimado en **B/.30,150,000.00**.

**NOTA No.2:** Hacemos la observación que el ingreso por arrendamiento mensual corresponde al ingreso que puede generar el edificio (bajo enfoque de oficinas) de acuerdo a las condiciones actuales del mercado donde se ha considerado para este análisis la ubicación y facilidades que brinda la propiedad.

Asimismo, dentro del porcentaje de gastos señalados se han considerado además los gastos de mantenimiento y uso del factor de desocupación y cobranza (atraso en el pago de alquiler que se pudiera generar).

**NOTA No.3: VALORES PARA LA OBTENCIÓN DE PÓLIZA DE SEGUROS.**

Se sugiere para la obtención de una cobertura de seguros, los siguientes parámetros.

**No Incluye Terreno**

**Valor de Reposición: B/. 27,470,455.00**

**Valor Físico : B/. 26,599,505.00**

**NOTA No.4: NORMA DE DESARROLLO URBANO RM3C2**

**RM3 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**

Edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares, casas en hilera y sus usos complementarios, edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, locales comerciales en planta baja. Densidad neta hasta 1500 personas/hectárea.

**C2 NORMA COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL**

**EN ÁREAS ZONIFICADAS CON RM2 Y RM3**

Usos Permitidos: Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales del centro urbano. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías. Se permitirá además el uso residencial multifamiliar de alta densidad (RM2 y RM3), así como los usos complementarios a la actividad de habitar, ya sea en forma combinada o independiente.

**NOTA No.5: MEDIDAS Y LINDEROS**

Norte: Colinda con el Lote No C-16 y se mide una distancia de 45.65 metros.

Sur: Colinda con el Lote No C-10 y se mide una distancia de 52.41 metros.

Este: Colinda con el Lote No C-11 y c-14 y se mide una distancia de 42.79 metros.

Oeste: Colinda con la Avenida Ramón Arias y se mide una distancia de 40.68 metros.

**NOTA No.6: SECUESTRO: Ninguno/EMBARGO: Ninguno**

**NOTA No.7:** Hacemos la observación que el informe cuenta con treinta y un (31) páginas.

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



*Ca* - 11 -

**FORMULARIO DE RIESGOS DE GARANTIAS INMUEBLES  
RELACIONADOS CON ASUNTOS AMBIENTALES Y SOCIALES**

NO. DE FINCA(S): 34029

TOMO 827

FOLIO 452

DOCUMENTO 2217728

**1. TIPO BIEN:**

Residencial:

- Casa  
 Apartamento  
 Proyecto en construcción

Agropecuario:

- Terreno  
 Mejoras  
 Cultivo

Comercial e Industrial:

- Edificio  
 Restaurante  
 Galera/Bodega  
 Planta Industrial
- Local en Centro Comercial  
 Local Independiente  
 Instalaciones de Salud  
 Proyecto en construcción

**2. USO ANTERIOR DEL TERRENO:**

- Uso Industrial. Actividad: \_\_\_\_\_  
 Vertedero  
 Saneado  No saneado  
 Polígono de tiro  
 Minería. Tipo: \_\_\_\_\_  
 Taller mecánico  
 Estación de combustible  
 Expendio de alimentos  
 Agrícola. Nombre del Cultivo(s): \_\_\_\_\_  
 Pecuário. Tipo de ganado: \_\_\_\_\_  
 Otro (s): Residencial / Comercial

El uso anterior concuerda con la zonificación actual

- Si  No. Explicar el impacto en observaciones del avalúo.

**3. CONSIDERACIONES DE LAS INSTALACIONES O DETERIORO DE LAS MEJORAS:**

- Grietas:  
 superficial  estructural  
 Oxidación avanzada de las estructuras:  
 techo  vigas  cerchas  otro: \_\_\_\_\_  
 Presencia de asbesto en:  
 paredes  techo  tuberías  
 Sistemas de control de incendio:  
 alarmas  extintores  rociadores  mangueras  
 Otro (s): \_\_\_\_\_  
 Sistema de tuberías visibles en mal estado  
 vapor  agua potable  agua caliente  
 aguas sanitarias  aire comprimido  
 Otro (s): \_\_\_\_\_  
 No se observó deterioro por simple inspección

**4. POSIBLES PELIGROS NATURALES:**

- Deslizamientos/ deslave  Zona sísmica  
 Hundimiento  Ninguno de las anteriores  
 Inundaciones  Otro (s): \_\_\_\_\_

**5. UBICADA EN:**

- Área protegida  
 Bosque primario o secundario  
 Zona arqueológica  
 Área de interés social (cultural o histórica)  
 Zona con restricción de uso  
 Zona roja o de alta delincuencia  
 Cuenca hidrográfica: \_\_\_\_\_  
 Ninguna de las anteriores  
 Otra (s): RESIDENCIAL/COMERCIAL

**6. SE OBSERVA, PERCIBE O EXISTE EVIDENCIA DE:**

- Vibraciones  
 Olores nocivos  
 Polvo  
 Gases  
 Aguas sanitarias  
 Residuos líquidos industriales o comerciales (aceites, químicos, etc.)  
 Roedores  
 Residuos sólidos/ basura  
 Ninguna de las anteriores  
 Otro (s): \_\_\_\_\_  
 Cercana a industrias, compañías o actividades que puedan afectar la garantía.  
Nombre(s): \_\_\_\_\_

**7. AGUAS SUPERFICIALES PRESENTES**

- Río(s): \_\_\_\_\_  
 Mar: \_\_\_\_\_  
 Quebrada(s): \_\_\_\_\_  
 Drenaje Natural  
 Humedal (es): \_\_\_\_\_  
¿Están siendo afectadas por la actividad?  
 No.  
 Si. ¿Cuál? \_\_\_\_\_  
Estado de las aguas superficiales por simple inspección:  
 Bueno (sin presencia de basura, limpia, sin algas, sin coloración distinta a la típica, sin mal olor)  
 Malo (con desperdicios, con presencia de algas, con coloración, con mal olor)  
Los residuos líquidos (aguas sanitarias o del proceso) son vertidos en aguas superficiales:  
 No. ¿Dónde son vertidos? Sistema de Alcantarillado  
 Si. Nombre: \_\_\_\_\_  
 Ninguna de las anteriores

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



*CV*

## CERTIFICACIÓN

Por este medio certificamos que nuestro Informe de Inspección avalúo que corresponde a la **Finca No.34029** es producto de métodos objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.

Asimismo, señalamos que no hemos sido influenciados por ninguna intención o acuerdo de honorarios profesionales que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Toda información aquí suministrada corresponde a lo observado durante nuestra inspección sin que se haya exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante o detalle. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y norma de conducta.

Los datos de registro de la propiedad están basados en la información obtenida y existente en el Registro Público de Panamá, por lo tanto nuestra empresa no asume responsabilidad alguna por cualquier error proveniente de dicha institución.

El valor de la propiedad se ha establecido dentro de la fecha efectiva señalada en el presente informe, por lo tanto resulta claro que no asumimos responsabilidad por algunas variaciones del orden económico o variaciones físicas que pudieran presentarse en una fecha posterior y que puedan afectar la opinión del valor establecido.

De manera ilustrativa anexamos copia de plantas arquitectónicas diseñada por el Arq. Edward Charles McGrath, plano de localización y juego de fotografías tomadas durante nuestra inspección.

Suscribimos el presente informe en la Ciudad de Panamá, a los veinticuatro (24) días del mes de febrero de 2016.

Atentamente,

**CORPORACIÓN DE INGENIEROS ASOCIADOS, S.A.**

  
Alexander M. Parrilla E.  
Ingeniero Civil, M.B.A.  
Gerente General



AMPE/zp

Edificio Unlcorp Tower Plaza  
Finca No.34029, Bella Vista



# PLANO DE LOCALIZACIÓN



 **PROPIEDAD**

*a*

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 14 -



**VISTA GENERAL DEL EDIFICIO UNICORP TOWER PLAZA,  
MOTIVO DE NUESTRA INSPECCIÓN**



**VISTA DE LA AVENIDA RAMÓN ARIAS (VÍA BRASIL) Y DEL ENTORNO  
DONDE SE ENCUENTRA LA PROPIEDAD**

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 15 -



**VISTA DE LAS RAMPA DE ACCESO Y SALIDA DE LA PUERTA COCHERA**



**VISTA PARCIAL DEL ÁREA DE CIRCULACIÓN, OFICINAS Y ACCESO AL LOBBY DEL EDIFICIO**

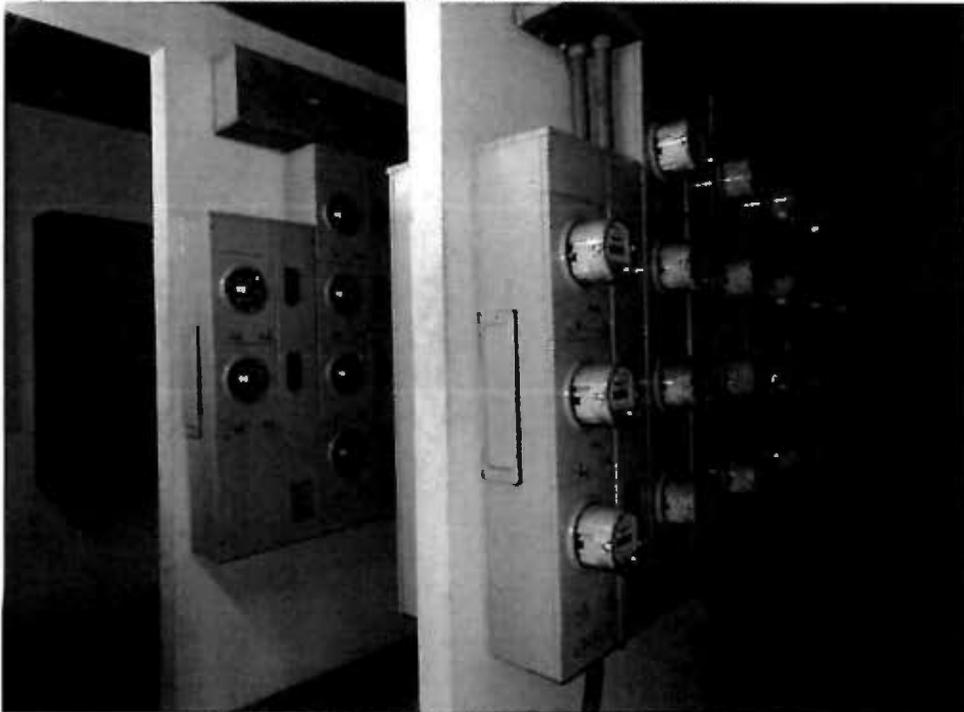
Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 16 -



**VISTA GENERAL INTERNA DEL LOBBY DEL  
EDIFICIO UNICORP TOWER PLAZA**



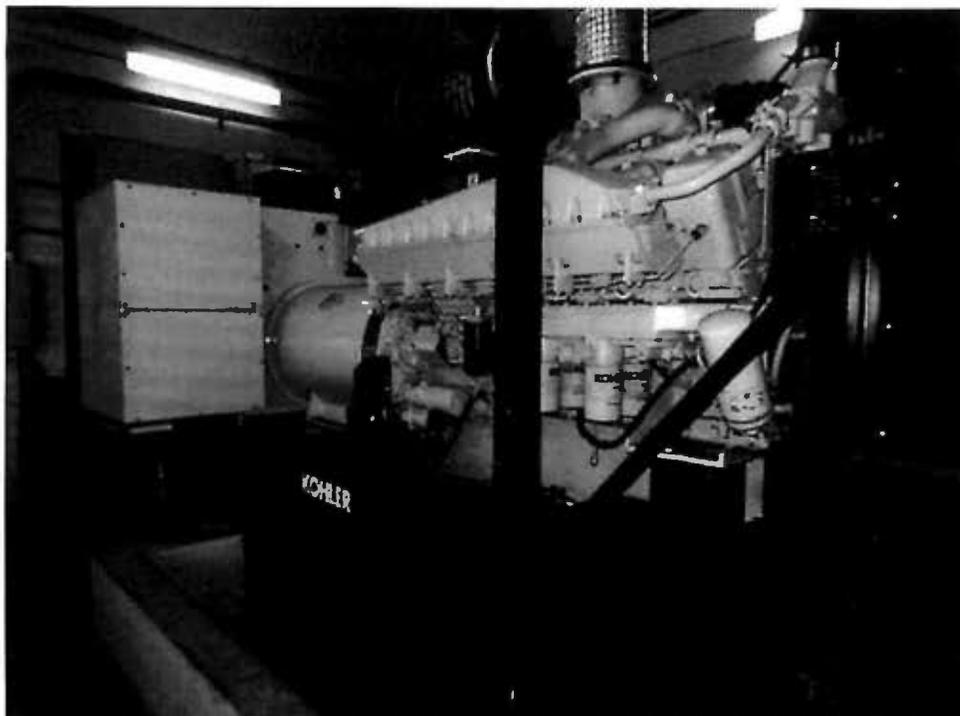
**VISTA DEL CUARTO DE MEDIDORES**

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 17 -

**AVALÚOS • INSPECCIÓN • CONSTRUCCIÓN • ASESORÍA**



**VISTA GENERAL DE LA PLANTA ELÉCTRICA**



**VISTA GENERAL DE LA SECCIÓN DE ALMACÉN UTILIZADO POR EL IFARHU**

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 18 -



**VISTA DEL ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS Y ÁREA DE CIRCULACIÓN DEL MESSANINE**



**VISTA TÍPICA DEL ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS Y ÁREA DE CIRCULACIÓN DEL NIVEL E-1 @ E-4**

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 19 -



**OTRAS VISTAS DEL ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS Y CIRCULACIÓN DEL NIVEL E-5**

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 20 -



**VISTA GENERAL DEL ÁREA DE ESCALERA DE EMERGENCIA**



**VISTA GENERAL DEL ÁREA DE MAQUINAS DE A/A**



**VISTA GENERAL DEL LOBBY DEL NIVEL 900**



**VISTA INTERNA DE OFICINAS DEL NIVEL 900 (IFARHU)**



**VISTA GENERAL DEL ÁREA DE COMEDOR DEL NIVEL 900**



**VISTA DEL NIVEL 1000, DEPÓSITO DEL IFARHU**

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 23 -

**AVALÚOS • INSPECCIÓN • CONSTRUCCIÓN • ASESORÍA**



**VISTA GENERAL DEL ÁREA DE SERVICIO SANITARIOS  
DEL NIVEL 1100**



**VISTA GENERAL DEL ÁREA DE CAFETERÍA, UTILIZADO POR LA  
UNIVERSIDAD INTERAMERICANA DE PANAMÁ NIVEL 1100**



**VISTA DE ALGUNAS OFICINAS TÍPICAS UTILIZADAS COMO AULA DE CLASES POR LA UNIVERSIDAD INTERAMERICANA DE PANAMÁ**

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 25 -



**VISTA DE LOS PASILLOS INTERNOS DEL NIVEL 1100**



**VISTA DEL LOBBY DEL NIVEL 1700**



**VISTA DEL ÁREA DE RECEPCIÓN DE GERENCIA**



**VISTA INTERNA DE LA SALA DE ESPERA DEL NIVEL 1700**



**VISTA GENERAL DE PASILLOS INTERNOS DEL NIVEL 1700**



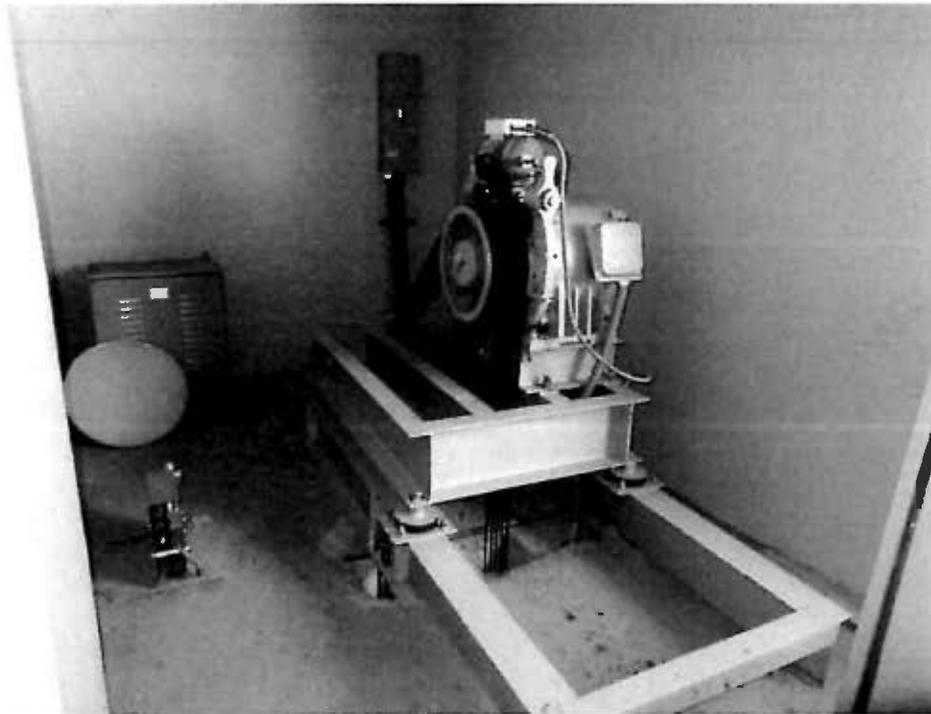
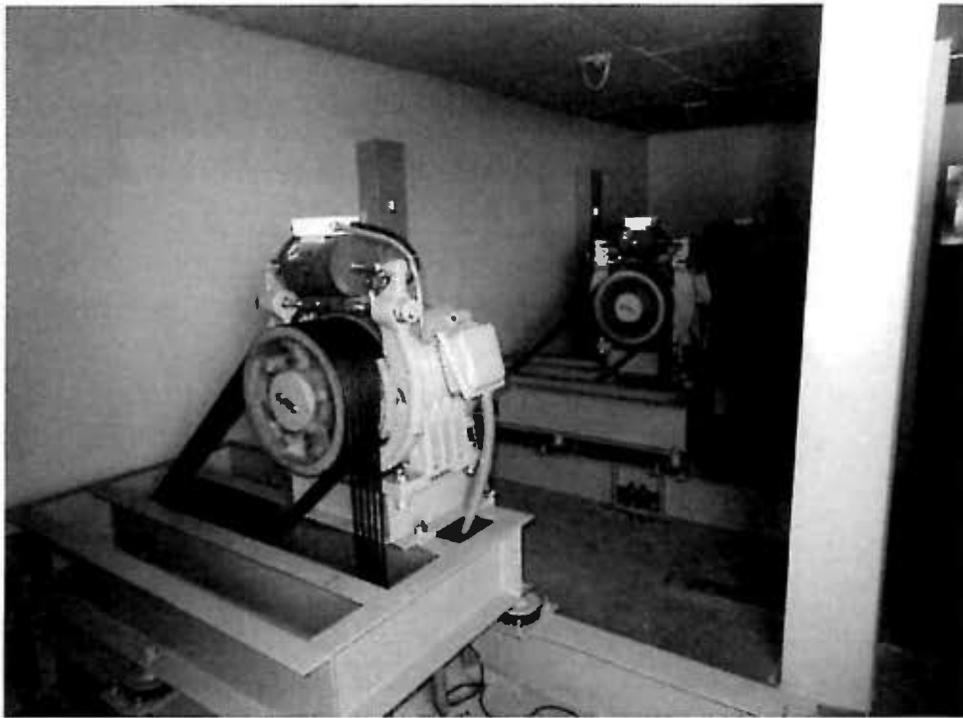
**VISTA GENERAL DEL CUARTO DE BOMBA EN EL NIVEL 1800**

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 28 -

**AVALÚOS • INSPECCIÓN • CONSTRUCCIÓN • ASESORÍA**

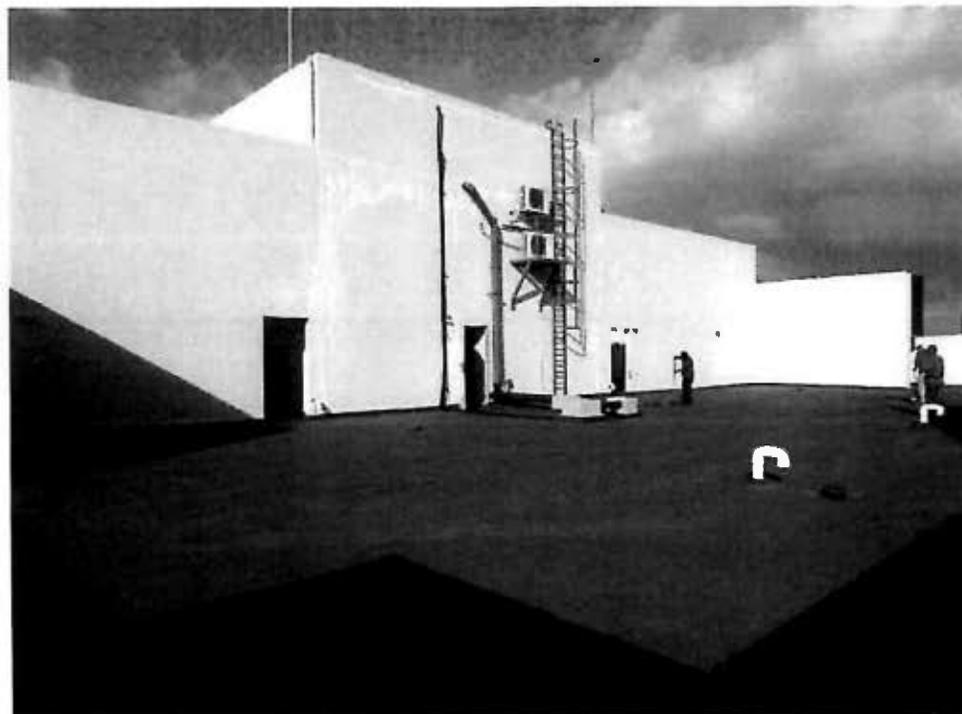
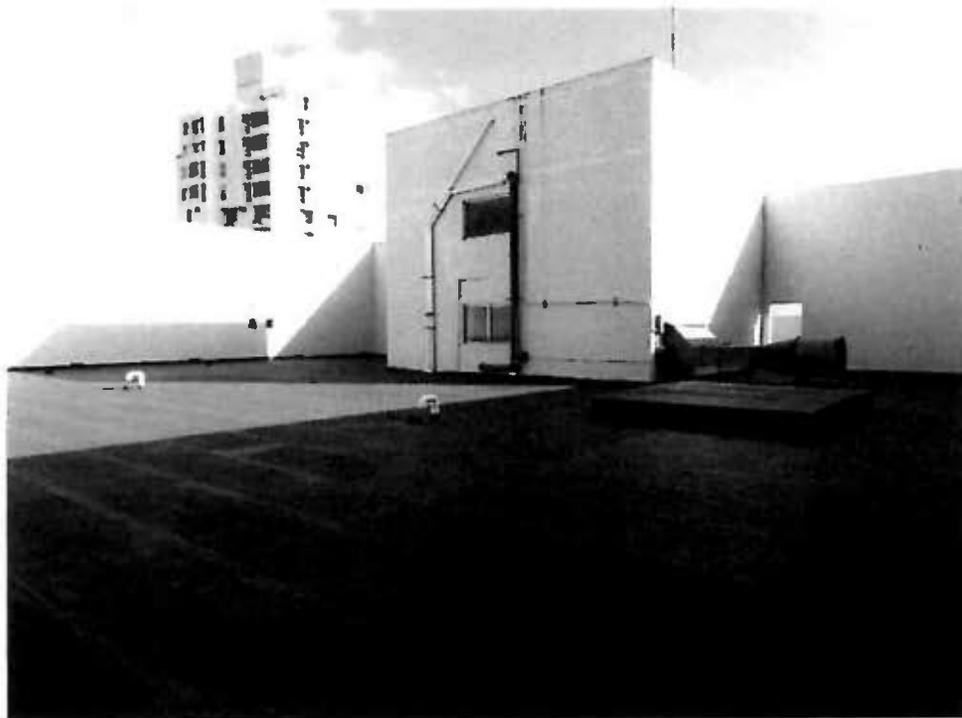


**VISTA GENERAL DE LOS CUATRO (4) MOTORES DE ELEVADORES**

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 29 -



**VISTA GENERAL DE LA AZOTEA Y DEL TANQUE DE RESERVA DE AGUA**

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 30 -



**VISTA PANORÁMICA GENERAL QUE SE OBTIENE DESDE LOS NIVELES ALTOS DEL EDIFICIO UNICORP TOWER PLAZA**

Edificio Unicorp Tower Plaza  
Fincas No.34029, Bella Vista



- 31 -