



Prival Real Estate Fund, S.A.

Estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial) por el período comprendido entre el 5 de mayo al 15 de mayo de 2015 e Informe de los Auditores Independientes de 20 de mayo de 2015

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

Prival Real Estate Fund, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y Estado de Activos, Pasivos y Activos Netos (balance general inicial) por el período comprendido entre el 5 de mayo al 15 de mayo de 2015

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial)	3
Notas al estado financiero	4 - 9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionista y Junta Directiva de
Prival Real Estate Fund, S.A.

Hemos auditado el estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial) de **Prival Real Estate Fund, S.A.** por el período comprendido entre el 5 de mayo al 15 de mayo de 2015, así como un resumen de las principales políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por el Estado Financiero

La Administración es responsable por la representación y presentación razonable de este estado financiero de conformidad con las Normas internacionales de Información Financiera con lo establecido en el Artículo 182 del Decreto Ley 1 de 1999 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y por el control interno que la administración determine sea necesario para permitir la presentación del estado financiero que esté libre de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre este estado financiero basada en nuestra auditoría. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener un razonable grado de seguridad de que el estado financiero no incluya errores significativos.

Una auditoría comprende aplicar procedimientos sobre bases selectivas para obtener evidencias sobre los montos y las revelaciones expuestas en el estado financiero. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de que el estado financiero incluya errores significativos originados por fraudes o errores. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable del estado financiero, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Asimismo, una auditoría comprende evaluar la apropiada aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la presentación general del estado financiero.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, el estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial) adjunto presenta razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Prival Real Estate Fund, S.A.** por el período comprendido entre el 5 de mayo al 15 de mayo de 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Deloitte.

Asuntos Importantes que no Afectan la Opinión

Sin calificar nuestra opinión, hacemos énfasis en la Nota No.1 de este estado financiero, en la cual se menciona que el Fondo no ha iniciado formalmente operaciones.

Este informe está destinado solamente para la información y utilización de la Junta Directiva y la administración del Fondo y la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá como parte de los requisitos de documentación para la aprobación del Fondo conforme lo establecido en el Artículo No.182 del Decreto Ley No.1 de 1999 y no debe ser utilizado por alguna otra persona que las partes aquí especificadas.



20 de mayo de 2015
Panamá, Rep. de Panamá

Prival Real Estate Fund, S.A.

Estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial)
al 15 de mayo de 2015
(En balboas)

	Notas	2015
Activos		
Depósito en banco	6,7	<u>50,000</u>
Total de activos netos		<u>50,000</u>
Activos netos por acción		
Activos netos por acción basados 500 acciones comunes Clase B	8	<u>100</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de este estado financiero.

Prival Real Estate Fund, S.A.

Notas al estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial)
por el período comprendido entre el 5 de mayo al 15 de mayo de 2015
(En balboas)

1. Información corporativa

Prival Real Estate Fund, S.A. en adelante ("el Fondo"), fue constituido mediante Escritura Publica No.5132 del 8 de abril de 2015 según la leyes de la República de Panamá y se dedica a invertir el capital de sus accionistas en un portafolio de bienes inmuebles. Sus actividades están reguladas por el Acuerdo No.02-2014, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y Decreto Ejecutivo No.199 del 23 de julio de 2014.

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

El Fondo está en etapa pre-operativa y ha iniciado el trámite ante la Superintendencia del Mercado de Valores para la aprobación del Fondo conforme lo establecido en el Artículo No.182 del Decreto Ley 1 de 1999.

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, Edificio Prival, República de Panamá.

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

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

A continuación se presenta una lista de las modificaciones a las NIIFs y la nueva interpretación que son obligatorias y se encuentran vigentes para los períodos contables que inician el 1 de enero de 2015 y posterior. :

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

2.2 *NIIFs nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha*

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

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

Prival Real Estate Fund, S.A.

Notas al estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial)
por el período comprendido entre el 5 de mayo al 15 de mayo de 2015
(En balboas)

3. Políticas de contabilidad significativas

Un resumen de las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación del estado financiero se presenta a continuación:

3.1 Base de preparación

El estado financiero ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs.

3.2 Moneda funcional y de presentación

Los registros se llevan en balboas y el estado financiero 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.

3.3 Activos financieros

Depósito en banco

El depósito en banco se presenta al costo en el estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial).

Baja de activos financieros

El Fondo da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando el Fondo ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, el Fondo reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si el Fondo retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fondo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

3.4 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos

Clasificación como deuda o patrimonio

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

Prival Real Estate Fund, S.A.

Notas al estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial)
por el período comprendido entre el 5 de mayo al 15 de mayo de 2015
(En balboas)

Instrumentos de patrimonio

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

3.5 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.

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito

El principal activo expuesto al riesgo de crédito es el depósito en banco. Sin embargo, este Fondo está depositado en instituciones de prestigio nacional e internacional, lo cual da una seguridad intrínseca de la recuperación de los mismos.

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de tasa de interés

El Fondo no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

Riesgo de mercado

El Fondo no ha tenido transacciones que la expongan al riesgo de mercado durante el período terminado el 15 de mayo de 2015. El Fondo tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período.

La información que se presenta a continuación muestra los activos financieros del Fondo en agrupaciones de vencimientos basadas en el remanente en la fecha del estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial) respecto a la fecha de vencimiento contractual:

2015	Menor a 1 año	1 a 2 años	2 a 5 años	Más de 5 años	Sin vencimiento	Total
Activos						
Depósitos en banco	50,000	-	-	-	-	50,000
Total de activos y posición neta	50,000	-	-	-	-	50,000

Prival Real Estate Fund, S.A.

Notas al estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial)
por el período comprendido entre el 5 de mayo al 15 de mayo de 2015
(En balboas)

5. Estimaciones de contabilidad, juicios críticos y contingencias

El Fondo efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados del estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial) dentro del siguiente período fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

- a) *Valor razonable de los instrumentos financieros* - 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 Activos y Pasivos, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

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

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para activos o pasivos directa o indirectamente idénticos o similares en mercados que no son activos.
- Nivel 3 - Los datos de entrada son datos no observables para el activo o pasivo.

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

El valor en libros de los principales activos financieros que no se miden a su valor razonable en el estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial) se resume a continuación:

	2015	
	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros:		
Depósito en banco	50,000	50,000

Prival Real Estate Fund, S.A.

Notas al estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial)
por el período comprendido entre el 5 de mayo al 15 de mayo de 2015
(En balboas)

2015	Jerarquía del valor razonable		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros:			
Depósito en banco	-	50,000	-

El valor razonable de los depósitos a la vista es el monto pagadero a la fecha del estado financiero.

6. Partes relacionadas

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

	2015
Saldos entre partes relacionadas	
Activos:	
Depósito a la vista en banco	50,000

7. Depósito en banco

El depósito en banco se resume a continuación:

	2015
Depósito a la vista	50,000

El efectivo está depositado en Prival Bank, S.A.

8. Activo neto por acción

El capital autorizado del Fondo es de 500 acciones constituido de la siguiente manera:

- 500 acciones comunes Clase B con derecho a voto con un valor nominal de un cien (B/.100) cada una.

El derecho a voto le corresponderá exclusivamente a las acciones Clase B a razón de un voto por acción.

Prival Real Estate Fund, S.A.

**Notas al estado de activos, pasivos y activos netos (balance general inicial)
por el período comprendido entre el 5 de mayo al 15 de mayo de 2015
(En balboas)**

9. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales, inclusive por el período comprendido entre el 5 de mayo al 15 de mayo de 2015 de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo a la legislación panameña vigente, el Fondo está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales e inversiones disponibles para la venta.

10. Aprobación del estado financiero

El estado financiero inicial de Prival Real Estate Fund, S.A. por el período comprendido entre el 5 de mayo al 15 de mayo de 2015 fue autorizado por la Gerencia General y aprobado por la Junta Directiva para su emisión el 20 de mayo de 2015.
