



## PROSPECTO INFORMATIVO DEFINITIVO

### PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.

Sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número 5,132 de 8 de abril de 2015, otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en la Sección de Mercantil a Folio No. 155601113 desde el 4 de mayo de 2015 con domicilio en Calle 50 y Calle 71 Este, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

### OFERTA PUBLICA DE VENTA DE

Hasta 500,000,000 Acciones Comunes de la Clase A de PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.

El Capital Social autorizado de la Sociedad de Inversión está integrado por Quinientos millones (500,000,000.00) de acciones comunes Clase A (en adelante "Acciones Comunes") con valor nominal de un centavo (US\$0.01) cada una, las cuales serán ofrecidas inicialmente a un precio inicial de colocación de Mil Dólares (US\$1,000.00) cada una, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y; Quinientas (500) acciones comunes Clase B con valor nominal de Cien Dólares (US\$100.00) cada una. Todas las Acciones Comunes de la Clase A serán emitidas en forma nominativa y registrada. Las acciones comunes Clase A no tienen derecho a voto. La totalidad de las acciones comunes Clase B ya fueron emitidas y pagadas. El derecho a voto le corresponde exclusivamente a las acciones comunes de la Clase B, a razón de un voto por cada acción. Las acciones comunes de la Clase A aquí ofrecidas representan el capital inversor de la Sociedad de Inversión PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A., cuyo objetivo y política de inversión se describe en el Capítulo III del presente Prospecto Informativo. El domicilio de la Sociedad de Inversión es la República de Panamá.

**Precio Inicial de la Oferta:** US\$1,000.00 por Acción Común.

	Precio al Público	Gastos de Emisión*	Comisión de Venta**	Cantidad Neta al Emisor
Por unidad	\$1,000.00	\$0.00	\$5.00	\$1,000.00
Total	\$500,000,000,000.00	\$0.00	\$2,500,000,000.00	\$500,000,000,000.00

\*Los gastos relacionados directamente con la emisión de acciones, tales como honorarios legales, gastos de impresión del Prospecto y otros documentos, gastos de publicidad, gastos de auditoría y demás gastos de la emisión, los cuales suman US\$50,000.00, serán cubiertos por Prival Securities, Inc., a título personal, y no serán pagados por el Fondo.

\*\*Comisiones relacionadas a la venta serán cobradas separadas e independiente a la cantidad que recibe el emisor. Se uso 0.5% para esta ilustración pero este monto puede cambiar a discreción de La Administradora.

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMA. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA RECOMIENDA LA INVERSION EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINION FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERA RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACION PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO.

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA PARA SU NEGOCIACIÓN POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.

Fecha de la Oferta: 22 de junio de 2015

Fecha de Impresión: 22 de junio de 2015

Resolución SMV-372-15 de 18 de junio de 2015

J.P.

**SOCIEDAD EMISORA  
PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**

Calle 50 y Calle 71 Este  
Apartado Postal 0832-00396  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507-303-1900  
Fax: +507-303-1929  
Rafael Fernández  
[rfernandez@prival.com](mailto:rfernandez@prival.com)  
[www.prival.com](http://www.prival.com)

**CUSTODIO Y AGENTE DE PAGO  
PRIVAL BANK, S.A.**

Calle 50 y Calle 71 Este  
Apartado Postal 0832-00396  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507-303-1900  
Fax: +507-303-1929  
Félix Julio  
[fjulio@prival.com](mailto:fjulio@prival.com)  
[www.prival.com](http://www.prival.com)

**ADMINISTRADORA  
PRIVAL SECURITIES, INC**

Calle 50 y Calle 71 Este  
Apartado Postal 0832-00396  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507-303-1900  
Fax: +507-303-1929  
Rafael Fernández  
[rfernandez@prival.com](mailto:rfernandez@prival.com)  
[www.prival.com](http://www.prival.com)

**PUESTO DE BOLSA  
PRIVAL SECURITIES, INC.**

Calle 50 y Calle 71 Este  
Apartado Postal 0832-00396  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507-303-1900  
Fax: +507-303-1929  
Ricardo Zarak  
[rzarak@prival.com](mailto:rzarak@prival.com)  
[www.prival.com](http://www.prival.com)

**ASESORES LEGALES  
FABREGA, MOLINO & MULINO**

Calle 50, BMW Plaza, Piso 9  
Apartado Postal 0816-00744  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507-301-6600  
Fax: +507-301-6606  
Tatiana Abadía  
[tabadia@fmm.com.pa](mailto:tabadia@fmm.com.pa)  
[www.fmm.com.pa](http://www.fmm.com.pa)

**AUDITORES EXTERNOS  
DELOITTE, INC.**

Edificio Capital Plaza, Piso 7  
Paseo Roberto Motta, Costa del Este  
Apartado Postal 0816-01558  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507-303-4100  
Fax: +507-269-2386  
Ladia Aguilera  
[laquilera@deloitte.com](mailto:laquilera@deloitte.com)  
[www.deloitte.com](http://www.deloitte.com)

**LISTADO DE VALORES  
BOLSA DE VALORES DE PANAMÀ, S.A.**

Ave. Federico Boyd y Calle 49  
Edificio Bolsa de Valores de Panamá  
Apartado Postal 87-0878, Zona 7, Panamá  
Teléfono: +507-269-1966  
Fax: +507-269-2457  
Roberto Brenes  
[rbrenesp@panabolsa.com](mailto:rbrenesp@panabolsa.com)  
[www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)

**REGISTRO  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE  
VALORES**

P.H. Global Plaza, Calle 50, Piso 8  
Apartado Postal 0832-2281  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: +507-501-1700  
Fax: +507-501-1700  
[info@supervalores.gob.pa](mailto:info@supervalores.gob.pa)  
[www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)

## INDICE

<b>I.</b>	<b>RESUMEN Y CONDICIONES DE LA OFERTA</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>FACTORES DE RIESGO</b>	<b>5</b>
	A. De la Oferta	5
	B. Del Emisor	7
	C. Del Entorno	7
<b>III.</b>	<b>INFORMACION SOBRE PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.</b>	<b>8</b>
	A. Naturaleza (Datos Generales de la Sociedad de Inversión)	8
	B. Capital Social	8
	C. Directores y Dignatarios	9
	D. Objetivos de la Sociedad de Inversión	11
	E. Políticas de Inversión	11
	F. Método de Suscripción y Redención	15
	G. Determinación (Cálculo) del Valor Neto por Acción (VNA)	15
	H. Monto Mínimo	16
	I. Política de Distribución de Dividendos	16
	J. Gastos de Organización, Gastos Generales, Comisiones de Compra y Ventas	16
	K. Notificaciones	18
<b>IV.</b>	<b>LA ADMINISTRADORA</b>	<b>19</b>
	A. Descripción	19
	B. Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales	19
	C. Objeto del Contrato de Administración	21
	D. Comisiones pagaderas a la Administradora	21
	E. Obligaciones y Estándar de Responsabilidad de la Administradora	22
	F. Duración del Contrato de Administración y Sustitución de la Administradora	22
	G. Entidades Avaluadoras	23
	H. Gobierno Corporativo	24
<b>V.</b>	<b>EL CUSTODIO</b>	<b>24</b>
	A. Descripción	24
	B. Objeto del Contrato de Custodia	24
	C. Comisiones Pagaderas al Custodio	25
	D. Obligaciones y Estándar de Responsabilidad del Custodio	25
	E. Duración del Contrato de Depósito y Custodia y Sustitución del Custodio	25
<b>VI.</b>	<b>CARACTERISTICAS BASICAS DE LAS ACCIONES DE LA CLASE A DE PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.</b>	<b>26</b>
	A. Valor de colocación	26
	B. Ausencia de Derecho a Voto	26
	C. Derechos, privilegios y poderes	26
	D. Emisión en forma nominativa	26
	E. No habrá Derecho de Adquisición Preferente de Acciones Comunes	26
	F. Registro de Acciones	27
	G. Acciones Globales	27
	H. Acciones Individuales (Físicas)	28
	I. Traspasos de Acciones	28
	J. Presentación de Certificados para su cambio	28
	K. Reposición de Certificados	28
	L. Anulación de Certificados	29
	M. Acciones dadas en prenda y pago de dividendos	29

N. Acciones Fraccionadas	29
O. Emisión, registro y traspaso de Acciones por medios electrónicos	29
P. Multiplicidad de Tenedores Registrados	29
<b>VII. UTILIZACION DE LOS FONDOS RECAUDADOS</b>	<b>30</b>
<b>VIII. PLAN DE DISTRIBUCION DE LAS ACCIONES DE CADA SOCIEDAD DE INVERSIÓN</b>	<b>30</b>
<b>IX. LITIGIOS LEGALES</b>	<b>31</b>
<b>X. SANCIONES ADMINISTRATIVAS</b>	<b>31</b>
<b>XI. ASESORES LEGALES, AUDITORES, OTROS ASESORES</b>	<b>31</b>
A. Asesores Legales	31
B. Auditores	31
C. Otros Asesores	32
<b>XII. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES</b>	<b>32</b>
<b>XIII. TRATAMIENTO FISCAL</b>	<b>32</b>
<b>XIV. EMISIONES EN CIRCULACIÓN</b>	<b>33</b>
<b>XV. LEY APLICABLE</b>	<b>33</b>
<b>XVI. INFORMACION ADICIONAL</b>	<b>33</b>
<b>XVII. REPORTES Y DOCUMENTOS</b>	<b>34</b>
A. Reportes a los Accionistas	34
B. Documentos Disponibles para Inspección	35
C. Hechos de Importancia	35
<b>XVIII. MODIFICACIONES Y CAMBIOS</b>	<b>35</b>
<b>XIX. LIQUIDACION</b>	<b>36</b>
<b>XX. ADVERTENCIA</b>	<b>36</b>

## AVISOS IMPORTANTES

**PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** Sociedad de Inversión debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá. La distribución de este Prospecto Informativo (en adelante el "Prospecto" o el "Prospecto Informativo") y oferta de Acciones Comunes de **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**, (según este término se define más adelante en este Prospecto Informativo) puede ser restringida en ciertas jurisdicciones. Las personas que reciban este Prospecto tienen la obligación de informarse y contemplar estas restricciones. Este Prospecto no constituye una oferta válida de venta, ni una invitación a formular ofertas de compra, ni podrá ser utilizado, ni vinculado a ninguna persona en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta o solicitud no esté autorizada, o a ninguna persona a quien resulte ilegal realizar tal oferta o solicitud.

Las Acciones Comunes emitidas por la Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto no son redimibles debido a que **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**, es una Sociedad de Inversión Cerrada.

Las inversiones que haga **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**, presentan altos riesgos debido a que son inversiones en inmuebles, en títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

Las inversiones que haga **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** están sujetas a riesgos inherentes en las política de inversión y no se puede asegurar que logre sus objetivos de inversión. El valor neto del activo de **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** podrá subir o bajar y no está garantizado, y el precio pagadero por la redención de las Accion Comun podría ser mayor o menor que el monto invertido. Los inversionistas deben leer detalladamente este Prospecto y cualquier material adicional antes de tomar una decisión de inversión. La adquisición de Acciones Comunes en **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** implica la aceptación de todas y cada una de las cláusulas contenidas en este Prospecto.

La información contenida en este Prospecto es responsabilidad de la Administradora y de **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**, que declaran que a la fecha de impresión del presente Prospecto no se han producido hechos que modifiquen el mismo. Respecto a la información incluida en este Prospecto con referencia a una determinada fuente, se hace la salvedad que la Administradora solo responde por la exactitud de la mención en la fuente.

Ninguna persona ha sido autorizada para dar información o para hacer declaraciones que no estén incluidas en este Prospecto, en relación con el ofrecimiento de Acciones Comunes y, si se hiciesen, no se deberá considerar que tal información o tales declaraciones han sido autorizadas por **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** Toda compra realizada por una persona en base a declaraciones no incluidas o inconsistentes con la información en este Prospecto será a riesgo exclusivo del comprador.

Cada potencial inversionista, al recibir este Prospecto, se compromete a no duplicar o entregar reproducciones del mismo, completo o en partes, o a divulgar sus contenidos, a ninguna persona además de su asesor legal o de inversiones (el cual podrá usar la información contenida por el mismo solamente para los propósitos relacionados con las inversiones de su cliente en esta Sociedad de Inversión). Si tiene alguna duda sobre el contenido de este Prospecto, consulte a su corredor de bolsa, banquero, abogado, contador o asesor financiero.

**PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** y la Administradora se reservan el derecho de modificar este Prospecto, de acuerdo con el procedimiento legal previsto en el mismo. Será responsabilidad de todo potencial inversionista verificar si esta versión ha sido objeto de modificaciones. Dichas modificaciones, de haberlas, podrán ser obtenidas de la Administradora y del Puesto de Bolsa. Las mismas también estarán disponibles en la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá.

No se autoriza la distribución de este Prospecto, a menos que esté acompañado con el más reciente Informe Anual de **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**, el cual contiene los más recientes estados financieros de **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** Tal Informe Anual y este Prospecto juntos constituyen el Prospecto para la Oferta de las Acciones Comunes.

Cualquier referencia a dólar o dólares en este Prospecto se refiere a Dólares de los Estados Unidos de América.

## I. RESUMEN Y CONDICIONES DE LA OFERTA

<b>Sociedad de Inversión:</b>	<b>PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.</b>
<b>Categoría:</b>	De acuerdo a la normativa vigente del mercado de valores de la República de Panamá PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. es una sociedad de inversión inmobiliaria, cerrada y de renta variable.
<b>Objetivo de inversión:</b>	La Sociedad de Inversión 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, industriales, bodegas de almacenamiento, estacionamientos y residencial.
<b>Clase de Valores Ofrecidos a la venta:</b>	Acciones comunes de la Clase A (en adelante las "Acciones Comunes") con valor nominal de US\$0.01 por Acción Común y sin derecho a voto, pero con derechos económicos, emitidas en forma nominativa y registrada.
<b>Cantidad de acciones:</b>	Hasta 500,000,000 acciones comunes.
<b>Denominación de la Sociedad:</b>	La Sociedad de Inversión estará denominada en Dólares Americanos.
<b>Capital inicial de la Sociedad:</b>	El capital mínimo inicial de la Sociedad de Inversión será de Cinco Millones Cincuenta Mil Dólares (US\$5,050,000.00).
<b>Moneda de los valores en que invierte la Sociedad:</b>	La sociedad invertirá en valores denominados en Dólares Americanos..
<b>Fecha de Oferta:</b>	22 de junio del 2015
<b>Precio Inicial de Colocación:</b>	Precio inicial por acción será de Mil Dólares (US\$ 1,000.00).
<b>Inversión o compromiso Mínimo:</b>	La inversión o compromiso mínimo para adquirir acciones de esta Sociedad de Inversión es de Diez Mil Dólares (US\$10,000.00), y podrán hacer incrementos a su inversión en dicha Sociedad de Inversión en montos de Mil Dólares (US\$1,000.00). Sin embargo, la Administradora se reserva el derecho a aprobar excepciones a estos montos antes mencionados.
<b>Redención de las Acciones Comunes:</b>	<p>Los tenedores registrados no tienen el derecho de solicitar la redención de sus Acciones Comunes. Ventas de las acciones se harán a través del mercado secundario en la Bolsa de Valores de Panamá. PRIVAL SECURITIES, INC., tiene la intención de darle a las acciones de PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. liquidez en el mercado secundario.</p> <p>No obstante, queda entendido que lo expresado en el párrafo anterior no constituye una obligación por parte de PRIVAL SECURITIES, INC.</p>
<b>Plazo:</b>	La Sociedad será de duración perpetua.
<b>Año fiscal:</b>	El año fiscal de la Sociedad de Inversión termina el 31 de diciembre de cada año.

**Tipos de Inversión:**

Para alcanzar sus objetivos de inversión, la Sociedad de Inversión realizara inversiones en inmuebles comerciales, industrial, bodegas de almacenamiento, estacionamientos y residencial, o cualquier otro activo inmobiliario. Inversiones pueden ser directas, a través de una subsidiaria, contratos de compraventa o cualquier otro método donde se adquiere derechos sobre activos inmobiliarios.

**Comisiones de  
Compra y Venta:**

Las Acciones Comunes Clase A contemplan una Comisión de Compra de hasta dos (2%) por ciento.

Las Acciones Comunes Clase A tienen una Comisión de Venta de hasta dos por ciento (2%) si ha transcurrido menos de un (1) año desde la fecha de compra y la fecha en que el inversionista solicita a la Administradora la venta de sus Acciones Comunes en el mercado secundario y se recibe efectivamente el pago por la venta de las mismas. No habrá comisión de venta por posiciones con más de un (1) año de antigüedad desde la fecha de compra. Favor referirse a la siguiente tabla:

<u>Año</u>	<u>Comisión</u>
Menos de un año	Hasta 2.00%
Más de un año	0.00%

La comisión será pagada por el tenedor registrado de las acciones comunes y calculadas por la Administradora sobre el Valor Neto por Acción de las acciones comunes objeto de la venta en el mercado secundario el Día Hábil anterior a la fecha de redención.

**Comisión por  
Administración:**

La Sociedad de Inversión pagará a la Administradora una Comisión de Administración de hasta uno punto cincuenta por ciento (1.50%) anual sobre el valor neto de los activos, en concepto de servicios de administración.

**Comisión de  
Custodia:**

La Sociedad de Inversión pagará al Custodio 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.

**Tasa Mínima  
de rendimiento:**

Es el rendimiento mínimo que debe alcanzar la Administradora para los inversionistas de La Sociedad antes de poder cobrar la Comisión de Rendimiento. La tasa mínima de rendimiento es de siete (7%) por ciento anual.

**Comisión de  
Rendimiento:**

La Administradora cobrará una comisión de rendimiento del veinte por ciento (20.00%) 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, gastos 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.

**Venta de las  
Acciones Comunes:**

Las acciones podrán ser compradas en cualquier Día Hábil que opere la Bolsa de Valores de Panamá, al Valor Neto por Acción en la Fecha de Valoración

inmediatamente anterior, más las comisiones, cargos y gastos descritos en el prospecto.

**Valoración de los Activos:**

La valoración de los activos y pasivos del fondo serán hecho de la siguiente manera:

1. Las Inversiones Permitidas serán valoradas de acuerdo a avalúos elaborados por compañías evaluadoras debidamente autorizadas para tal efecto. Estos avalúos se deberán realizar mínimo, una (1) vez al año, así como con ocasión de adquisición y/o venta del activo y su sustento será conservado por un periodo no menor a cuatro (4) años a partir de la realización de la valoración y estar a disposición del ente regulador y auditores.
2. Las Inversiones Incidentales serán valoradas de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de junio de 2004
3. Valor Neto por Acción será calculado al cierre de cada trimestre calendario

**Administrador:** Prival Securities, Inc.

**Puesto de Bolsa:** Prival Securities, Inc.

**Custodio y Agente de pago:** Prival Bank, S.A.

**Asesores legales:** Fábrega, Molino y Mulino.

**Auditores externos:** Deloitte, S.A.

**Listado:** Bolsa de Valores de Panamá.

**Ley aplicable:** República de Panamá.

**Tratamiento Fiscal:** 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 distribuido 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.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en las Acciones Clase A de PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. Cada tenedor registrado de una Acción Clase A deberá independientemente cerciorarse del trato fiscal de su inversión en las Acciones Clase A antes de invertir en las mismas.

## II. FACTORES DE RIESGO

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar adversamente a la Sociedad de Inversión **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** se pueden mencionar:

### A. RIESGOS DE LA OFERTA

**Riesgo de Mercado Inmobiliario:** Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos, fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control de la Administradora. Algunos eventos pueden disminuir el flujo disponible para repartos, así como también el valor de los inmuebles. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- Cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales.
- Bajos niveles de ocupación o incapacidad de alquilar inmuebles a precios favorables. Alta rotación de arrendatarios mayor a la esperada.
- Cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y os compradores de propiedades
- Incapacidad de cobrar el alquiler de los arrendatarios.
- Cambios en la legislación aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitarse a ellas, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales, y cambios en su vigencia.
- Competencia de otros inversionistas en inmuebles, incluyendo otras sociedades de inversión inmobiliaria.
- Reducción en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la popularidad relativa de las propiedades.
- Aumento en la oferta de espacios industrial, comercial y de oficinas.
- Fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad de adquirir inmuebles o la capacidad de compradores o arrendatarios para obtener financiamiento.
- Aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborables, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la legislación y políticas gubernamentales.

- Desastres naturales, incluyendo terremotos, inundamiento y huracanes entre otros.

**Riesgo de Crédito:** Cualquier cambio o desmejora en la posición financiera del fondo o inmueble en que inviertan la Sociedad de Inversión, podrá crear un menoscabo en el valor de la Acción Común de las Sociedades de Inversión.

**Riesgo de Liquidez:** La inversión en bienes inmuebles en comparación a otros activos financieros padecen de falta de liquidez. Dicho esto, la falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cualquier cambio en las condiciones económicas o del mercado. Nuestra capacidad para vender activos en cualquier momento puede ser restringida y la falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para realizar cambios a nuestro portafolio oportunamente.

A pesar que nuestro objetivo es de brindar a nuestros inversionistas un flujo estable devengado de los alquileres generado por el portafolio de inmuebles, pueden surgir las ocasiones cuando sea oportuno vender un inmueble del portafolio. Nuestra habilidad de vender un activo depende de varios factores y muchos de ellos están más allá de nuestro control, entre estos, demanda por compradores del inmueble, otros competidores aumentando las ofertas de bienes similares y términos atractivos de financiamiento entre otros.

PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. es una sociedad de inversión cerrada. Prival Securities Inc., como administrador no tiene el compromiso a darle liquidez al fondo en el mercado secundario. Órdenes de venta por parte de los accionistas serán cruzadas con accionistas que desean comprar acciones del fondo. Sin embargo, Prival Securities, Inc., hará lo posible para darles a los accionistas del fondo el mayor nivel de liquidez posible en el mercado secundario.

**Riesgo de Concentración:** Nuestro portafolio puede estar concentrado en su mayoría en La Republica de Panamá. Dicha concentración nos expone al riesgo de una desaceleración en el entorno económico nacional. Adicional, como el enfoque del fondo será exclusivamente en el sector inmobiliario, será sujeta la Sociedad de Inversión a todos los riesgos mencionados en Riesgos de Mercado Inmobiliario.

**Riesgo por Concentración de Arrendatarios:** La Sociedad de Inversión podrá tener una concentración en uno o varios arrendatarios lo cual expone a La Sociedad de Inversión a riesgos de desaceleración en la industria donde operan dichos arrendatario. Si nuestros arrendatarios de esa industria son incapaces de sobrellevar dicha desaceleración, podrían incumplir con sus compromisos de pago de alquiler.

**Riesgo de Apalancamiento:** La Sociedad de Inversión podrá incurrir en deudas de hasta un 80% de sus activos con el fin de aumentar el rendimiento de la cartera y ser más efectivo con el capital de La Sociedad de Inversión. Las deudas incurridas causarán que la Sociedad de Inversión esté apalancada, lo cual crea riesgos adicionales para los inversionistas, incluyendo la volatilidad del Valor Neto por Acción de las Acciones Comunes.

**Rentabilidad No Garantizada:** Aunque la Administradora de la Sociedad de Inversión estima que las políticas de inversión de la Sociedad de Inversión son cónsonas con los objetivos establecidos para las mismas, esto no garantiza que dichos objetivos serán alcanzados. La rentabilidad y el valor de los activos de la Sociedad de Inversión estarán sujetos a las fluctuaciones económicas, los mercados financieros y de dinero y a factores inherentes a bienes inmuebles, en los que la Sociedad de Inversión invierta sus activos.

**Riesgo de Discrecionalidad:** El desempeño de la Sociedad de Inversión depende de la Administradora más la Junta Directiva y su capacidad para administrar, identificar y completar adquisiciones de bienes inmuebles. Mantener líneas de financiamiento a disposición para la compra de inversiones. Encontrar arrendatarios responsables con buena reputación para mantener un cobro de rentas satisfactoria. Manejar exitosamente un portafolio de inmuebles, incluyendo mantenimiento de las propiedades, impuestos y manteniendo un nivel de ocupación acorde a las políticas de la Sociedad de Inversión.

**Riesgo de Partes Relacionadas:** Las relaciones entre la Sociedad de Inversión, la Administradora, el Puesto de Bolsa y el Custodio serán manejadas en forma independiente y en base a los criterios comerciales y a las políticas que la Administradora, el Puesto de Bolsa y el Custodio usan en sus relaciones con otros clientes. No obstante lo anterior, el inversionista debe estar consciente de que una parte de los activos de la Sociedad de Inversión podría estar depositado o invertido con el Custodio, o en sociedades afiliadas a éste.

**Impacto de las Comisiones en el Retorno de la Inversión:** La comisión de compra cobrada por la Administradora afectará negativamente el capital invertido por parte de los inversionistas al comprar acciones comunes de la Sociedad de Inversión. Las comisiones de administración, custodia y rendimiento afectará el rendimiento neto de una inversión en la Sociedad de Inversión. Si un accionista vende su posición antes que la misma cumpla un año desde su inversión original también tendrá una penalidad la cual afectará negativamente el retorno de la inversión.

**Riesgo Contractual:** El inversionista deberá tomar en cuenta que algunas de las inversiones del fondo se podrán llevar a cabo o desarrollar sobre propiedades sujetas a contratos de concesión o de arrendamientos, a mediano o a largo plazo, que generan flujos para ser distribuidos entre los accionistas del fondo. No obstante lo anterior, al vencimiento de dichos contratos, los valores terminales de dichas inversiones podrán ser cero, a menos que se hubieran establecido otros criterios o términos en dichos contratos. Por ende el valor de este tipo de activo inmobiliario declinará a medida que transcurra el tiempo.

**Riesgo de Políticas o Tratamiento Fiscal:** PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A., no puede garantizar a sus inversionistas que no habrá cambios en el tratamiento fiscal que las autoridades realicen y que no afecten la inversión en acciones como las de PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. Las políticas fiscales son decisión exclusiva de las autoridades gubernamental.

## **B. RIESGOS DEL EMISOR**

**Riesgo por Corto Historial Operativo del Emisor:** El Emisor fue constituido en mayo 2015 para el propósito descrito en este documento, proveer al inversionista una renta sostenible generada por los alquileres de bienes inmuebles. Por lo tanto, el emisor no cuenta con antecedentes en el manejo de activos inmobiliarios ni estados financieros históricos aparte de los que se presentan en este Prospecto.

**Riesgo por Conflicto de Interés:** La Administradora y la Casa de Valores que actúa como Puesto de Bolsa de la presente oferta, Prival Securities, Inc., es una subsidiaria 100% de Prival Bank, S.A. Como parte de su negocio como entidad financiera, Prival Bank podrá tener una relación con potenciales compradores, vendedores u otras personas involucradas con una operación con la Sociedad de Inversión. A su vez, Prival Bank, S.A. es el banco que actúa como el Custodio de las Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo. Al ser Prival Securities, Inc. una subsidiaria de Prival Bank, S.A., ambas comparten directores y ejecutivos, y en términos generales sus negocios son administrados y dirigidos bajo una orientación y dirección común.

El señor Jaime Sosa, Gerente General de Prival Bank, es Director de la Administradora y Secretario de la Sociedad de Inversión. El señor Juan Carlos Fabrega, Presidente de la Junta Directiva de Prival Bank, es Director de la Administradora y Presidente de la Sociedad de Inversión. El señor Ricardo A. Zarak es Director de las Sociedad de Inversión y además es Ejecutivo Principal de la Administradora. A su vez, el Sr. Zarak, es director de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR). El señor David Muñoz es Ejecutivo Principal de Prival Bank y Tesorero de la Sociedad de Inversión.

Las Sociedad de Inversión y la Administradora velarán por el cumplimiento de las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo establezca la Superintendencia del Mercado de Valores para la realización de operaciones vinculadas entre las Sociedad de Inversión, la Administradora, las entidades pertenecientes a la Sociedad de Inversión o la Administradora, así como con los directores y dignatarios de todas estas entidades.

Prival Securities, Inc., el Puesto de Bolsa autorizado para la colocación de la presente oferta a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., es accionista de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear).

## **C. RIESGO DEL ENTORNO**

**Riesgo Relacionado al Comportamiento del Mercado:** Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos, fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control de la

Administradora. Algunos eventos pueden disminuir el flujo disponible para repartos, así como también el valor de los inmuebles. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- Cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales.
- Bajos niveles de ocupación o incapacidad de alquilar inmuebles a precios favorables. Alta rotación de arrendatarios mayor a la esperada.
- Cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y os compradores de propiedades
- Incapacidad de cobrar el alquiler de los arrendatarios.
- Cambios en la legislación aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitarse a ellas, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales, y cambios en su vigencia.
- Competencia de otros inversionistas en inmuebles, incluyendo otras sociedades de inversión inmobiliaria.
- Reducción en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la popularidad relativa de las propiedades.
- Aumento en la oferta de espacios industrial, comercial y de oficinas.
- Fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad de adquirir inmuebles o la capacidad de compradores o arrendatarios para obtener financiamiento.

Aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborables, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la legislación y políticas gubernamentales.

**Riesgo Legal:** PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá y como tal tiene personería jurídica propia. Esto implica que PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. puede ser objeto de acciones legales interpuestas por terceras personas y tendría que enfrentar las consecuencias jurídicas de tales acciones.

**Riesgo de Modificación de Leyes Aplicables:** PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A. no tiene control sobre la validez de la estructura jurídica bajo la cual ha sido creada. Es decir, las leyes aplicables a P, S.A. en la actualidad podrían ser modificadas en un futuro y tales modificaciones podrían afectar negativamente la estructura del fondo.

### III. INFORMACION SOBRE PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.

#### A. Naturaleza (Datos Generales de la Sociedad de Inversión)

##### **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**

Sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número 5,132 de 8 de abril de 2015, otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en la Sección de Mercantil a Folio No. 155601113, desde el 4 de mayo de 2015, con domicilio en Calle 50 y Calle 71 Este, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

#### B. Capital Social

Para la Sociedad de Inversión **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**, el capital social autorizado es de Cinco Millones Cincuenta Mil Dólares (US\$5,050,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en:

- 500,000,000 acciones comunes de la Clase A con un valor nominal de Un Centavo de Dólar (US\$0.01), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una y,
- 500 acciones comunes de la Clase B con un valor nominal de Cien Dólares (US\$100.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una.

Las acciones comunes de la Clase A (en adelante, y para todos los efectos, las "Acciones Comunes") no tienen derecho a voto. El derecho a voto le corresponde exclusivamente a las acciones comunes de la Clase B (en adelante, y para todos los efectos, las "Acciones Gerenciales"), a razón de un voto por cada acción.

La Sociedad de Inversión mantendrán en todo momento un patrimonio mínimo no inferior a Cinco Millones Cincuenta Mil Dólares (US\$5,050,000.00). PRIVAL SECURITIES, INC. suscribió y pagó la totalidad de las acciones comunes de la Clase B en circulación de la Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo. PRIVAL SECURITIES, INC. no tiene intención de negociar dichas acciones.

La Sociedad de Inversión podrá reformar su pacto social para aumentar su capital social autorizado con el propósito de emitir más acciones que las contempladas en su pacto social, mediante resolución de Junta Directiva. La Junta Directiva también podrá reformar el pacto social con el objeto de crear nuevas series y clases de acciones, con el consentimiento del cincuenta y un por ciento (51%) de los tenedores registrados de la serie o clase que cause los costos y demás gastos, o en el caso de gastos comunes, cuando sean asumidos por todas las series y todas las clases en forma proporcional al Valor Neto por Acción de cada serie o clase.

### C. Directores y Dignatarios

Los Directores y Dignatarios de **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** son:

#### **Director/Presidente - Juan Carlos Fábrega**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 5 de octubre de 1962  
Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este  
Apartado Postal: 0832-00396, Panamá  
Correo Electrónico: [jcfabrega@prival.com](mailto:jcfabrega@prival.com)  
Número Telefónico: +507-303-1900  
Número de Fax: +507-303-1929

El Señor Fábrega cuenta con un Título de Administración de Empresas de la Universidad del Estado de Florida, y una Maestría con énfasis en Finanzas de la Universidad de Nova.

Con 25 años de experiencia en el sector bancario/financiero, inició su carrera profesional en el Lloyds Bank PLC, donde laboró por 6 años fungiendo como Oficial Ejecutivo de Crédito responsable del análisis, revisión, manejo y supervisión de facilidades de crédito a clientes corporativos. Trabajó por 17 años en Grupo Banistmo donde desempeñó diversos cargos hasta ocupar la posición de Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General, responsable por las operaciones bancarias de Grupo Banistmo a nivel regional. Durante este tiempo fungió en Panamá como Director de la Junta Directiva de la Compañía Nacional de Seguros, S.A. (CONASE), Director de la Asociación Bancaria Nacional, Director de Grupo Melo y Director/Presidente de Progreso – Administradora de Fondos. En el extranjero, participó como Director de la Junta Directiva del Banco BGA y la Compañía de Seguros El Ahorro Hondureño en Honduras, Director de Corporación Banex y Banco Banex en Costa Rica y Director de Banco Salvadoreño en El Salvador.

Actualmente es Presidente de la firma Capital Managers Co., S.A., empresa responsable del manejo de fondos de capital privado; Director de Grupo Verdeazul, empresa relacionada principalmente al desarrollo de proyectos de bienes raíces; y como Presidente de Prival Bank, S.A. Adicionalmente, participo como Director de la Junta Directiva de Grupo Semusa, principal corredor de seguros del país y Director/Vicepresidente de la Fundación Amador.

#### **Director/Secretario - Jaime R. Sosa Q.**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 11 de Noviembre de 1972  
Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este  
Apartado Postal: 0832-00396, Panamá  
Correo Electrónico: [jsosa@prival.com](mailto:jsosa@prival.com)  
Teléfono: +507-303-1900  
Fax: +507-303-1929

Licenciado en Administración de empresas con especialización en Finanzas de la Universidad de Texas, Austin, Texas, Estados Unidos. En adición posee una Maestría en Administración de Negocios de la Universidad de Duke, Raleigh, North Carolina. Inició su carrera en Primer Banco del Istmo, S.A. como Oficial y Analista de Crédito Corporativo. Seguidamente laboró en American Securites, Inc. como Corredor de Bolsa y fungió como Vicepresidente y Director de Asesoría y Valores, S.A. Nuevamente, laboró en Banistmo desde marzo de 1999 hasta mayo de 2007 desempeñando diversos cargos destacando Vice-Presidente Senior y Ejecutivo Principal de Banistmo Securities. Posteriormente, el señor Sosa se desempeña como Socio Director de Portobelo Advisors y Portobelo Capital hasta el 2009. Desde el 2009 a la fecha, finge como Gerente General de Prival Bank.

#### **Director/Tesorero - David S. Muñoz**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 15 de junio de 1964  
Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este  
Apartado Postal: 0832-00396, Panamá  
Correo Electrónico: [dmunoz@prival.com](mailto:dmunoz@prival.com)  
Teléfono: +507-303-1900  
Fax: +507-303-1929

35 años de experiencia en instituciones financieras de primera línea incluyendo posiciones ejecutivas de alto nivel en áreas administrativas, de negocios, de crédito y de gestión de riesgos en HSBC, Grupo Banistmo y The Chase Manhattan Bank, N.A. Actualmente VP Senior de Administración de Riesgos de Prival Bank, S.A. Egresado de la Universidad Santa María la Antigua donde cursó estudios de Banca y Finanzas.

#### **Director - Ricardo A. Zarak A.**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 30 de octubre de 1976  
Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este  
Apartado Postal: 0832-00396, Panamá  
Correo Electrónico: [rzarak@prival.com](mailto:rzarak@prival.com)  
Teléfono: +507-303-1900  
Fax: +507-303-1929

El Sr. Zarak es egresado de la Universidad de Baylor (1998) en donde obtuvo los títulos de Administración de Empresas y Mercadeo. Desempeñó durante 9 años distintos cargos dentro de Banistmo Securities y Banistmo Asset Management, en donde fungió como Ejecutivo Principal de Inversiones de las sociedades de inversión que componían la familia de fondos de Banistmo, siendo los más destacados Banistmo Bond Fund y Banistmo Bond Fund II. Fue socio fundador de las empresas Portobelo Capital y Portobelo Advisors, empresas que se dedicaban al negocio de asesoría financiera. Actualmente es VP Senior de Banca Privada de Prival Bank y actúa como Director – Sub Tesorero de Latinclear.

#### **Directora Independiente – Anamae Maduro**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 11 de agosto de 1967  
Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este  
Apartado Postal: 0818-00945, Panamá  
Correo Electrónico: [aabarletta@cableonda.net](mailto:aabarletta@cableonda.net)  
Teléfono: +507-271-0096  
Fax: +507-271-0096

La Sra. Maduro es egresada de Brown University (1989), EEUU en donde obtuvo los títulos de Administración de Empresas y Economía. Desempeñó durante 13 años distintos cargos dentro de Banco del Istmo, incluyendo la Vicepresidencia Adjunta de Banca Corporativa en donde manejó y supervisó la cartera corporativa del banco.

Actualmente es la Gerente Administrativa y de Finanzas de las Lavanderías Superc-Klin donde supervisa la administración y las finanzas de la empresa.

#### D. Objetivos de la Sociedad de Inversión

La Sociedad de Inversión 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, almacenamiento, estacionamientos y residencial. El fondo concentrará sus esfuerzos en la República de Panamá.

El objetivo general de inversión de **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.** se sustenta en cuatro aspectos fundamentales:

- **Gestión del Riesgo:** El riesgo de una inversión se debe anticipar y manejar. Los inversionistas no son necesariamente reacios al riesgo, pero sí al riesgo no planificado.
- **Diversificación:** Seleccionar varios tipos de activos en distintas industrias y ubicaciones ayuda a mejorar las características de riesgo/rentabilidad del portafolio de inmuebles.
- **Portafolios a la medida:** Los activos en los cuales se va a invertir deben asignarse conforme a la relación riesgo/rentabilidad que indican sus requerimientos específicos.
- **Administración profesional:** Dado el carácter competitivo de los mercados, es importante la selección cuidadosa de profesionales para que administren componentes específicos de las carteras.

#### E. Políticas de Inversión

**Selección de las Inversiones:** Esta Sociedad de Inversión será gestionada cumpliendo con las siguientes políticas de Inversión:

**Inversiones permitidas:** Que como mínimo el ochenta por ciento (80%) de sus activos sean invertidos directa o indirectamente en cualquiera de los siguientes tipos de activos:

- Todo tipo de inmueble incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuenten con permiso de ocupación.
- Aquellos bienes inmuebles que estén en fase de construcción o en plano con permiso de construcción.
- Aquellos bienes inmuebles que no cuenten con un anteproyecto, dentro de las limitaciones establecidas en el presente artículo.
- Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y promesas no supere el plazo tres (3) años y que los correspondientes contratos de establezcan restricciones a su libre traspaso.
- Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- Cualquier inversión que le otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles.
- Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversiones inmobiliarias. En estos casos, deberá constar información y documentación que sustente que dichas sociedades de inversión inmobiliarias cumplen con las políticas de inversión indicadas en esta política.

Las inversiones referidas en puntos 3 y 4 arriba no podrán representar, en ningún caso, más del veinte por ciento (20%) del activo del fondo; a efecto de este límite, las opciones de compraventa y las promesas de compraventa se valorarán considerando el monto de los aportes abonados al precio de venta pactado de los bienes inmuebles.

La Junta Directiva del Prival Real Estate Fund, S.A. busca inversiones inmobiliarias que les brinden a nuestros accionistas un flujo estable generado por el arrendamiento de los inmuebles y la posibilidad de participar en retornos ajustados por riesgo de la apreciación de los bienes inmuebles. Tenemos la intención de lograr este objetivo creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y destinadas al arrendamiento en una gama amplia de sectores inmobiliarios. Toda inversión será aprobada por una simple mayoría de la Junta Directiva del Prival Real Estate Fund, S.A. Si alguna compraventa involucra una

parte relacionada al Prival Real Estate Fund, S.A., que mantengan el mismo grupo económico se necesitara tener la aprobación del Director o Directores Independientes.

El fondo concentrará sus esfuerzos invirtiendo primordialmente en la Republica de Panamá. Las inversiones serán en los sectores de inmuebles comerciales, oficinas, industriales, estacionamientos, almacenamiento y residencial. Se buscara inversiones en la Ciudad de Panamá y en el interior del país incluyendo las playas.

**Inversiones Incidentales:** Que hasta un veinte por ciento (20%) de sus activos sean invertidos en cuentas de ahorro o depósitos a plazo fijo en bancos con grado de inversión, o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores u otro mercado organizado. Para los efectos del grado de inversión, el banco o los valores deberán tener calificación de grado de inversión o superior, en los últimos doce meses, emitida por una de las agencias calificadoras de riesgo internacional de S&P, Fitch Ratings o Moody's o calificación equivalente o superior, en los últimos doce meses, emitida por entidades calificadoras registradas ante la Superintendencia. En caso de inversión en instrumentos financieros, será permitido si es para fines de cobertura, liquidez o desempeño de la Sociedad. Estas Inversiones Incidentales deberán realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse. Este sustento deberá conservarse por un periodo no menor a cuatro (4) años a partir de la realización de la inversión.

### **Estrategia Sectorial de las Inversiones**

La Sociedad de Inversión estará enfocando sus esfuerzos encontrado inmuebles en su mayoría ubicados en la Republica de Panamá, siendo el esfuerzo principal de La Administradora el área del distrito capital. Sin embargo para mantener una diversificación geográfica sana el fondo a la vez buscara oportunidades en el interior del país al igual que el exterior, siempre buscando mitigar riesgos geográficos limitando la exposición de La Sociedad a una desaceleración al entorno económico nacional.

La Administradora buscara invertir en múltiples sectores inmobiliarios, entre estas propiedades comercial, industrial, bodegas de almacenamiento, oficinas, estacionamiento y residencial. La Sociedad invertirá a través de todos los sectores inmobiliarios para disminuir el riesgo de concentración en un sector inmobiliario, ya que el mismo puede ser vulnerable a una decaída específica a su industria. Adicional a esto, La Sociedad tendrá una diversificación por arrendatario, dependencia de uno o varios arrendatarios expone el Prival Real Estate Fund a riesgos elevados cuando nuestros arrendatarios forman parte de una industria que sufre de una desaceleración económica.

### **Riesgos Inherentes al Sector Inmobiliario**

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos, fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control de la Administradora. Algunos eventos pueden disminuir el flujo disponible para repartos, así como también el valor de los inmuebles. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- Cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales.
- Bajos niveles de ocupación o incapacidad de alquilar inmuebles a precios favorables. Alta rotación de arrendatarios mayor a la esperada.
- Cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades
- Incapacidad de cobrar el alquiler de los arrendatarios.
- Cambios en la legislación aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitarse a ellas, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales, y cambios en su vigencia.
- Competencia de otros inversionistas en inmuebles, incluyendo otras sociedades de inversión inmobiliaria.
- Reducción en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la popularidad relativa de las propiedades.
- Aumento en la oferta de espacios industrial, comercial y de oficinas.
- Fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad de adquirir inmuebles o la capacidad de compradores o arrendatarios para obtener financiamiento.
- Aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborables, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la legislación y políticas gubernamentales.
- Desastres naturales, incluyendo terremotos, inundamiento y huracanes entre otros.

## **Tipos de Inmueble**

La Sociedad de Inversión podrá invertir en los siguientes sectores inmobiliarios, comercial, industrial, oficinas, bodegas de almacenamiento, estacionamientos y residencial. Las inversiones tendrán las siguientes características:

- Todo tipo de inmueble incluyendo aquellos cuya construcción haya finalizado y que cuenten con permiso de ocupación.
- Aquellos bienes inmuebles que estén en fase de construcción o en plano con permiso de construcción.
- Aquellos bienes inmuebles que no cuenten con un anteproyecto, dentro de las limitaciones establecidas en el presente artículo.
- Opciones de compraventa y promesas de compraventa de bienes inmuebles, siempre que el vencimiento de dichas opciones y promesas no supere el plazo tres (3) años y que los correspondientes contratos de establezcan restricciones a su libre traspaso.
- Títulos valores, públicos o privados, que gocen de garantías reales emitidos por empresas que se dediquen al negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.
- Cualquier inversión que le otorguen derechos reales sobre bienes inmuebles.
- Derechos sobre bienes inmuebles derivados de concesiones que permitan realizar el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria
- Acciones, cuotas de participación y demás valores emitidos por sociedades de inversiones inmobiliarias. En estos casos, deberá constar información y documentación que sustente que dichas sociedades de inversión inmobiliarias cumplen con las políticas de inversión indicadas en esta política.

## **Criterios de Diversificación de Riesgo en el Sector Inmobiliario**

La estrategia es de invertir en una cartera diversificada de inmuebles con el fin de proporcionar un flujo de alta calidad, buena ubicación y en diferentes sectores. Como parte de nuestra estrategia buscamos adquirir propiedades ubicadas en centros urbanos, de alto crecimiento y consumo. También, se buscarán oportunidades en las provincias del interior donde encontramos un alto crecimiento demográfico. La Sociedad de Inversión también buscará oportunidades internacionalmente para mitigar el riesgo de tener todo su portafolio de inmuebles sus activos en el República de Panamá. Aplicaremos la misma estrategia

## **Programa y calendario de Inversiones**

La Sociedad de Inversión es una sociedad cerrada. La Administradora de la sociedad pondrá acciones del fondo a la venta cuando se presente la oportunidad de una nueva inversión inmobiliaria para la sociedad. La Administradora no tiene el compromiso de recomprarles las acciones a los tenedores de la acción.

### **Mercado Secundario**

Compraventas de la sociedad se harán a través del mercado secundario y se calzan ordenes de ventas con ordenes de compra.

La sociedad contará con en todo momento con un activo mínimo de Cinco Millones Cincuenta Mil Dólares (US\$5,050,000.00)

La sociedad contará con mínimo de 5 inversionistas durante su primer año de ser constituida, un mínimo de 25 inversionistas durante su segundo año y mínimo 50 inversionistas a partir de su tercer año, y sean personas naturales o jurídicas.

La sociedad captará fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial, con política de distribución anual a los tenedores de las acciones de no menos de noventa por ciento (90%) de su utilidad neta.

La sociedad captará fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial, con política de distribución anual a los tenedores de las acciones de no menos de noventa por ciento (90%) de su utilidad neta.

La Sociedad de Inversión captará capital para la compra de nuevos inmuebles a través de la venta de acciones del fondo. Dichas compras se harán de manera esporádicas cuando surjan las oportunidades de compra. Toda

compraventa de inmuebles por parte de la Sociedad de Inversión sera anunciada a los accionistas de Prival Real Estate Fund S.A. mediante los medios de comunicación masiva utilizados por la Administradora.

Dichas compras se harán de manera esporádicas cuando surgan las oportunidades de compra. Toda compraventa de inmuebles por parte de la Sociedad de Inversión sera anunciada a los accionistas del Prival Real Estate Fund.

La sociedad se registrará ante la Autoridad Nacional de Ingresos Publicos (ANIP), conforme al artículo 122-B del Decreto Ley 199 del 23 de junio 2014.

El fondo concentrará sus esfuerzos invirtiendo primordialmente en la Republica de Panamá. Las inversiones serán en los sectores de inmuebles comerciales, oficinas, industriales, estacionamientos, almacenamiento y residencial. Se buscara inversiones en la Ciudad de Panamá y en el interior del país incluyendo las playas. La Sociedad de Inversion podra invertir en los siguientes sectores inmobiliarios, comercial, industrial, oficinas, estacionamientos y residencial.

#### **Política de Conservación y Aseguramiento de los Bienes Inmuebles**

La Sociedad de Inversión asegurará los inmuebles contra incendio, rayo, explosión, impacto de vehiculos, remoción de escombros, terremoto, oleaje, vendaval y todo tipo de daño para mitigar la posibilidad de cualquiera perdida. Incluyendo todas aquellas mejoras construidas o que se construyan sobre el Bien Inmueble. El seguro será equivalente a, por lo menos, el ochenta por ciento (80%) del valor de mercado del Inmueble.

Adicional, La Administradora contratara una empresa especializada en la administración de propiedades inmobiliarias. Dicha compañía será responsable por el mantenimiento diario de los inmuebles dentro del portafolio de La Sociedad. El mantenimiento de cada inmueble es critico para preservar cada propiedad viable para su alquiler ya que la fuente primordial de ingresos será generada por el flujo de los alquileres.

#### **Política de Inversión en Valores**

Hasta un veinte por ciento (20%) de los activos de la Sociedad de Inversión podrán ser invertidos en cuentas de ahorro o depósitos a plazo fijo en bancos con grado de inversión, o en valores con grado de inversión que sean negociados en una bolsa de valores u otro mercado organizado. Para los efectos del grado de inversión, el banco o los valores deberán tener calificación de grado de inversión o superior, en los últimos doce meses, emitida por una de las agencias calificadoras de riesgo internacional de S&P, Fitch Ratings o Moody's o calificación equivalente o superior, en los últimos doce meses, emitida por entidades calificadoras registradas ante la Superintendencia. En caso de inversión en instrumentos financieros, será permitido si es para fines de cobertura, liquidez o para aumentar el desempeño de la Sociedad. Dichas Inversiones Incidentales pueden no contar con grado de inversión. Estas Inversiones Incidentales deberán realizarse por medio de intermediarios financieros debidamente autorizados y deberán documentarse. Este sustento deberá conservarse por un periodo no menor a cuatro (4) años a partir de la realización de la inversión.

#### **Políticas de Endeudamiento y Garantías**

La Sociedad de Inversión podrán contraer deudas por un monto no superior al ochenta por ciento (80%) de sus activos, sujeto a las limitaciones y prohibiciones dispuestas por las disposiciones legales aplicables.

Las Sociedad de Inversión podrán otorgar préstamos y garantías, siempre que éstos sean directa o indirectamente en beneficio de la Sociedad de Inversión. Los valores y activos financieros integrados en el patrimonio de la Sociedad de Inversión que realicen operaciones en los mercados de opciones, futuros o instrumentos derivados, podrán pignorararse u otorgarse como garantía de tales operaciones.

#### **Partes Relacionadas**

PRIVAL SECURITIES, INC., el Puesto de Bolsa autorizado para la colocación de la presente oferta a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., es accionista de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear).

La Administradora y la Casa de Valores que actúa como Puesto de Bolsa de la presente oferta, Prival Securities, INC., es una subsidiaria 100% de Prival Bank, S.A. A su vez, Prival Bank, S.A. es el banco que actúa como el Custodio de la Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo. Al ser Prival

Securities, INC. una subsidiaria de Prival Bank, S.A., ambas comparten directores y ejecutivos, y en términos generales sus negocios son administrados y dirigidos bajo una orientación y dirección común.

El señor Jaime Sosa, Gerente General de Prival Bank, es Director de la Administradora y Secretario de la Sociedad de Inversión. El señor Juan Carlos Fabrega, Presidente de la Junta Directiva de Prival Bank, es Director de la Administradora y Presidente de la Sociedad de Inversión. El señor Ricardo A. Zarak es Director de las Sociedad de Inversión y además es Ejecutivo Principal de la Administradora. A su vez, el Sr. Zarak, es director de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR). El señor David Muñoz es Ejecutivo Principal de Prival Bank y Tesorero de la Sociedad de Inversión.

La Sociedad de Inversión y la Administradora velarán por el cumplimiento de las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo establezca la Superintendencia de Mercado de Valores para la realización de operaciones vinculadas entre la Sociedad de Inversión, la Administradora, las entidades pertenecientes al mismo grupo que la Sociedad de Inversión o la Administradora, así como con los directores y dignatarios de todas estas entidades.

#### **F. Método de Suscripción y Redención**

Las sociedad de inversión, Prival Real Estate Fund, S.A. descrita en este Prospecto Informativo han sido autorizadas para realizar una oferta pública de hasta Quinientas Millones (500,000,000) de Acciones Comunes de la Clase A.

Las Acciones Comunes estarán disponibles para compra a discreción de la Administradora. La Sociedad de Inversión sólo podrán vender las Acciones Comunes por dinero en efectivo o canje por otros títulos valores.

En cuanto a las acciones comunes de la Clase B de la Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo, la totalidad de las mismas ha sido suscrita y pagada por PRIVAL SECURITIES a un precio de US\$100.00 por acción.

El Prival Real Estate Fund, S.A. es una Sociedad de Inversión cerrada; por consecuencia, los tenedores registrados de sus Acciones Comunes no tienen el derecho de solicitar la redención de sus Acciones Comunes. Sin embargo, para aumentar la liquidez de las acciones de la Sociedad de Inversión, PRIVAL SECURITIES INC., una sociedad dedicada al negocio de corretaje de valores y tenedora de un puesto de bolsa en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. tiene la intención pero no la obligación de comprar acciones de la Sociedad de Inversión en el mercado secundario, sujeto a las limitaciones que se detallan más adelante. PRIVAL SECURITIES INC. comprará acciones a un precio igual al Valor Neto por Acción de la Sociedad de Inversión, siempre y cuando la misma haya sido válidamente sometida por el accionista.

#### **G. Determinación (Cálculo) del Valor Neto por Acción (VNA)**

La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión ha delegado en la Administradora la obligación de valorar sus activos y sus pasivos, y la de calcular y reportar el Valor Neto por Acción de sus Acciones Comunes.

El Valor Neto por Acción de la Sociedad de Inversión será calculado y reportado por la Administradora trimestralmente (una "Fecha de Valoración"), sujeto a las reglas y directrices que de tiempo en tiempo dicte la Junta Directiva, de conformidad con los siguientes parámetros:

- El Valor Neto por Acción será el cociente, expresado en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que resulte de dividir, en la respectiva Fecha de Valoración, el valor neto de los activos de la Sociedad de Inversión, entre la cantidad de Acciones Comunes emitidas y en circulación de la Sociedad de Inversión.
- El valor neto de los activos de la Sociedad de Inversión será la diferencia que resulte de restarle a sus activos los pasivos de ésta, en la fecha en que dicho valor es calculado.
- Con fin de calcular el Valor Neto por Acción, la valorización de los activos y pasivos de la Sociedad de Inversión deberá realizarse de conformidad con las siguientes reglas:
  1. Las Inversiones Permitidas deberán valorarse de acuerdo a avalúos elaborados por compañías evaluadoras debidamente autorizadas para tal efecto. Estos avalúos se realizaran como mínimo

una vez por año, así como ocasión de adquisición y/o venta del activo y su sustento deberá conservarse por un periodo no menor a cuatro años a partir de la realización de la valorización y estar a disposición de la Superintendencia.

2. Las Inversiones Incidentales deberán valorarse de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de julio de 2004
- La Administradora cumplirá en todo momento con las normas especiales de valoración que la Superintendencia de Mercado de Valores adopte de tiempo en tiempo y que, según la política de PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.

La Sociedad de Inversión reportarán a la Superintendencia de Mercado de Valores y al público inversionista en general, mediante prensa, redes electrónicas de divulgación de información financiera, u otros medios autorizados por la Superintendencia, el Valor Neto por Acción al que sus cuotas de participación se ofrezcan en la República de Panamá. Este reporte se hará al Día Hábil siguiente de la fecha de cálculo del Valor Neto por Acción, e incluirá la mención al número de inversores y al número de Acciones Comunes emitidas y en circulación a esa fecha; salvo en el caso de darse situaciones de caso fortuito o de fuerza mayor.

El término Día Hábil se refiere a todos los días que no sea sábado, domingo o día nacional o feriado, en que las Bolsas de Valores de Nueva York, Panamá, Reino Unido (UK) y Canadá se encuentren operando y que los Bancos con Licencia General se encuentren abiertos al público en la República de Panamá.

#### **H. Monto Mínimo de la Inversión**

La inversión o compromiso mínimo para adquirir acciones de esta Sociedad de Inversión es de Diez Mil Dólares (US\$10,000.00), y podrán hacer incrementos a su inversión en dicha Sociedad de Inversión en montos de Mil Dólares (US\$1,000.00). Sin embargo, la Administradora se reserva el derecho a aprobar excepciones a estos montos antes mencionados.

#### **I. Política de Distribución de Dividendos**

El Prival Real Estate Fund, S.A. tiene la política de distribuir no menos del noventa por ciento (90%) de su utilidad neta del periodo fiscal.

Con excepción las siguientes situaciones:

- Durante los primeros dos (2) años de registro, el Prival Real Estate Fund, S.A. podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado..
- Durante cualquier periodo fiscal en que a juicio de La Administradora o ente competente de la Sociedad de Inversión, por situaciones extraordinarias macroeconomías 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.

#### **J. Gastos de Organización, Gastos Generales, Comisiones de Compra y Venta**

##### **Gastos de Organización**

Los gastos asociados con la organización de la Sociedad de Inversión, incluyendo los gastos de incorporación de la sociedad, servicios profesionales y gastos asociados con la preparación de los documentos corporativos y contratos básicos, serán pagados por la Sociedad de Inversión de los dineros recaudados durante la oferta inicial de sus Acciones Comunes.

Se espera que los gastos de organización de la Sociedade de Inversión no excedan los US\$ 68,000.00.

##### **Gastos Generales**

La Sociedad de Inversión asumirá los gastos y costos que genere una vez transcurrida la fase de organización. Estos gastos incluyen: gastos legales; gastos de auditoría; honorarios profesionales de asesores externos; comisiones y cargos por corretaje de valores; intereses cargados por endeudamiento; impuestos o cargos

gubernamentales imputables a la Sociedad de Inversión; costos de impresión y distribución del Prospecto Informativo y de los reportes e informes a los accionistas; costo de supervisión, según determine la Superintendencia de Mercado de Valores; y costos de negociación y listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y en la Central Latinoamericana de Valores, S.A., entre otros.

## Comisiones de Compra y Venta

### Comisiones de Compra y Venta:

Las Acciones Comunes de la Clase A contemplan una Comisión de Compra de hasta dos por ciento (2%). A pesar que la Sociedad de Inversión es cerrada y Prival Securities, Inc. no tiene la obligación de darle liquidez a las acciones una Comisión de Venta de hasta dos por ciento (2%) será cobrada si ha transcurrido menos de un (1) año desde la fecha de compra y la fecha en que el inversionista solicita a la Administradora la venta de sus Acciones Comunes en el mercado secundario y se recibe efectivamente el pago por la venta de las mismas. No habrá comisión de venta por posiciones con más de un (1) año de antigüedad desde la fecha de compra. Favor referirse a la siguiente tabla:

<b>Año</b>	<b>Comisión</b>
Menos de un año	Hasta 2.00%
Más de un año	0.00%

La comisión será pagada por el tenedor registrado de la acción común y calculada por la Administradora sobre el Valor Neto por Acción de las acciones comunes objeto de la venta en el mercado secundario el Día Hábil anterior a la fecha de redención.

### Comisión por Administración:

La Sociedad de Inversión pagará a la Administradora una Comisión de Administración de hasta uno punto cincuenta por ciento (1.50%) anual sobre el valor neto de los activos, en concepto de servicios de administración.

### Comisión de Custodia:

La Sociedad de Inversión pagará al Custodio una Comisión de Custodia de hasta medio por ciento (0.5%) anual sobre el valor neto de los activos, en concepto de servicios de custodia.

### Comisión de Rendimiento:

La Administradora cobrará una comisión de rendimiento del veinte por ciento (20.00%) 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, gastos 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.

- Si una propiedad luego de descontar costos y gastos relacionados no genera en flujos de alquiler la Tasa Mínima de Rendimiento, no se cobrará la Comisión por Rendimiento.
- Si una propiedad luego de descontar costos y gastos relacionados genera sobre la tasa mínima de rendimiento, se cobrará la Comisión por Rendimiento.
- Si una propiedad al ser liquidada o vendida, luego de descontar costos y gastos relacionados no alcanza la Tasa Mínima de Rendimiento, la Administradora no cobrará Comisión por Rendimiento.

- Si una propiedad al ser liquidada o vendida, luego de descontar costos y gastos relacionados genera una tasa de rendimiento igual a la Tasa Mínima de Rendimiento, la Administradora no cobrará Comisión por Rendimiento y las ganancias realizadas serán distribuidas en su totalidad a los inversionistas.
- Si una propiedad al ser liquidada o vendida, luego de descontar costos y gastos relacionados genera una tasa de rendimiento superior a la Tasa Mínima de Rendimiento, la Administradora cobrará una Comisión por Rendimiento sobre las ganancias realizadas luego de cubrir la Tasa Mínima de Rendimiento.

## **K. Notificaciones**

Cualquier notificación o comunicación a la Sociedad de Inversión, a la Administradora o al Custodio, deberá ser dirigida por escrito y entregada personalmente en las oficinas principales, en las direcciones detalladas a continuación:

### **PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.**

Prival Bank, S.A.  
Edificio Prival Bank  
Calle 50 y Calle 71 Este  
Panamá, Rep. de Panamá  
Atención: Rafael Fernández  
Teléfono: +507 303-1900  
Fax: +507 303-1929  
Email: [rfernandez@prival.com](mailto:rfernandez@prival.com)  
[www.prival.com](http://www.prival.com)

### **ADMINISTRADORA**

Prival Securities, Inc,  
Prival Bank, S.A.  
Edificio Prival Bank  
Calle 50 y Calle 71 Este  
Panamá, Rep. de Panamá  
Atención: Rafael Fernández  
Teléfono: +507 303-1900  
Fax: +507 303-1929  
Email: [rfernandez@prival.com](mailto:rfernandez@prival.com)  
[www.prival.com](http://www.prival.com)

### **CUSTODIO**

Prival Bank, S.A.  
Edificio Prival Bank  
Calle 50 y Calle 71 Este  
Panamá, Rep. de Panamá  
Atención: Félix Julio  
Teléfono: +507 303-1900  
Fax: +507 303-1929  
Email: [fjulio@prival.com](mailto:fjulio@prival.com)  
[www.prival.com](http://www.prival.com)

Cualquier notificación o comunicación a la Sociedad de Inversión, a la Administradora o al Custodio será efectiva solo cuando haya sido hecha de conformidad con lo establecido en esta sección.

La Sociedad de Inversión, la Administradora o el Custodio, podrán variar la dirección antes indicada o realizar cualquier notificación o comunicación con carácter general respecto a la presente oferta, mediante dos publicaciones en dos periódicos de vasta circulación en la República de Panamá o mediante publicación en el sitio web de la Sociedad de Inversión, Administradora o Custodio: [www.prival.com](http://www.prival.com), respectivamente. Las notificaciones por periódico serán efectivas a partir de la fecha de la segunda publicación. Las notificaciones por medio del sitio

web serán efectivas una vez la notificación es publicada en el sitio web, y se considerará recibida a partir de su publicación.

La Sociedad de Inversión, la Administradora o el Custodio, podrán realizar cualquier notificación o comunicación con carácter particular a cualquier tenedor registrado mediante entrega personal de la misma en el domicilio del tenedor registrado o mediante envío por fax o correo electrónico. Las notificaciones entregadas personalmente serán efectivas a partir de la fecha del acuse de recibo. Las notificaciones enviadas por fax serán efectivas a partir de la fecha que conste en la constancia de envío que expida la máquina de fax, siempre que el mismo haya sido enviado al número de fax del tenedor registrado que conste en los archivos de la Administradora. Las notificaciones enviadas por correo electrónico serán efectivas a partir de la fecha que conste en la impresión del correo electrónico, siempre que el mismo haya sido enviado a la dirección electrónica del tenedor registrado que conste en los archivos de la Administradora.

#### **IV. LA ADMINISTRADORA**

##### **A. Descripción**

La Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo está facultada para nombrar uno o más administradores de inversión. El administrador de inversiones tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión.

La Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo ha celebrado un contrato de administración (el "Contrato de Administración") con PRIVAL Securities, Inc., sociedad que cuenta con licencia para prestar los servicios de administración de sociedades bajo el nombre comercial Prival Securities, Inc. (la "Administradora"). La celebración y firma del Contrato de Administración fue aprobada por la Junta Directiva de la Sociedad de Inversión, con el voto favorable de los directores independientes de la Sociedad de Inversión.

La Administradora es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número 16918 de 7 de diciembre de 2009 otorgada ante la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha 679360, Documento 1669246, y está facultada para prestar los siguientes servicios:

- Servicios de casa de valores y corretaje de valores en la República de Panamá bajo la licencia otorgada por la Comisión Nacional de Valores, hoy Superintendencia de Mercado de Valores mediante Resolución N° CNV-119-10 de de 16 de Abril de 2010, y
- Servicios de administración de sociedades de inversión en la República de Panamá bajo la licencia otorgada por la Superintendencia de Mercado de Valores mediante Resolución N° CNV-342-10 de 6 de Septiembre de 2010.

La Administradora es una subsidiaria 100% propiedad de Prival Bank, S.A. La Administradora cuenta con oficinas en Calle 50 y Calle 71 Este, San Francisco, Rep. de Panamá.

La Administradora es propietaria de la totalidad de las acciones comunes de la Clase B de la Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo.

##### **B. Directores, Dignatarios y Ejecutivos Principales**

###### **1. Directores y Dignatarios**

**Presidente - Juan Carlos Fábrega**

(Ver Directores y Dignatarios de las Sociedad de Inversión).

### **Vice –Presidente - Ricardo Pérez Abadía**

Nacionalidad: Panameña.  
Fecha de Nacimiento: 23 de diciembre de 1973.  
Profesión: Ingeniero Civil.  
Domicilio Comercial: Ave. Samuel Lewis, Chalet blanco, El Bucanero.  
Apartado Postal: 0831-02349 Panamá, República de Panamá.  
Correo Electrónico: [rperez@acertaseguros.com](mailto:rperez@acertaseguros.com) / [richyperez@gmail.com](mailto:richyperez@gmail.com)  
Teléfono: +507 6679-8002.

El Sr. Ricardo Pérez Abadía es egresado de la Universidad de Notre Dame (1996) en dónde obtuvo los títulos de Ingeniería Civil y Administración de Empresas. Adicionalmente, cuenta con una Maestría en Administración de Negocios del IMD en Lausanne, Suiza. Durante 5 años desempeñó diversos cargos en Grupo Wall Street Securities, como Gerente de Finanzas, Analista de Inversiones y Desarrollo de Productos. Perteneció al equipo de Banca Privada de Banistmo durante 3 años. Actualmente, es Vicepresidente Ejecutivo y Director de Operaciones de Acerta Compañía de Seguros. Actúa como Director Suplente de Prival Bank.

### **Secretario– Gabriel Lewis**

Nacionalidad: Panameña.  
Fecha de Nacimiento: 30 de Junio de 1952.  
Profesión: Empresario.  
Domicilio: Ave. Federico Boyd, Fundación Gabriel Lewis, Edif. 431.  
Apartado Postal: 0816-07726 Panamá, República de Panamá.  
Correo Electrónico: [donbibi@sinfo.net](mailto:donbibi@sinfo.net)  
Teléfono: +507 204-4000.  
Fax: +507 204-4001.

Desde 1974 inició su carrera profesional en el Ministerio de Relaciones Exteriores, Departamento de Protocolo, a partir de 1979 ocupó el cargo de Director de Ventas en Empaques de Colón, S.A., luego se convirtió en CEO y Presidente de esta empresa. Ha ocupado diversos puestos en distintas empresas, entre esas Productos Alimenticios Pascual, S.A., Cervecería Nacional, S.A., Calder International Corp., Presidente de Térmica del Caribe, S.A. y Presidente de Papelera del Caribe, S.A.

### **Tesorero– Jaime R. Sosa Q.**

(Ver Directores y Dignatarios de las Sociedad de Inversión).

## **2. Ejecutivos Principales**

### **Ricardo A. Zarak A. – Ejecutivo Principal**

(Ver Directores y Dignatarios de las Sociedad de Inversión).

### **Abdalá Chacón– Oficial de Cumplimiento**

Nacionalidad: Panameño.  
Fecha de Nacimiento: 3 de noviembre de 1972.  
Profesión: Licenciado en Finanzas y Banca.  
Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.  
Apartado Postal: Apartado Postal: 0832-00396 Panamá, República de Panamá.  
Correo Electrónico: [achacon@prival.com](mailto:achacon@prival.com)

Teléfono: +507 303-1900.  
Fax: +507 303-1929.

El señor Abdalá Chacón es licenciado en Finanzas y Banca, graduado en la Universidad del Istmo en 1999. En la actualidad se desempeña como Oficial de Cumplimiento de Prival Securities, Inc. El señor Abdalá fue Oficial de Cumplimiento en GTC Bank (2002-2005), First Central International Bank (2005-2008), BNP Paribas (2008-2010), The Bank Of Nova Scotia (2011-2012) y Eurovalores (2012-2014).

### **C. Objeto del Contrato de Administración**

El objeto principal del Contrato de Administración es delegar en la Administradora todas las tareas administrativas, financieras y de inversión de la Sociedad de Inversión, incluyendo, entre otras, las siguientes:

- Estructuración, creación y manejo continuo de la cartera de la Sociedad de Inversión;
- Ejercicio de todos los derechos inherentes a los valores que componen la cartera de la Sociedad de Inversión, en beneficio exclusivo de los tenedores registrados de Acciones Comunes de la Sociedad de Inversión;
- Determinación y divulgación del Valor Neto por Acción, y del valor de los activos y pasivos que integran el patrimonio de la Sociedad de Inversión;
- Emisión, en unión del Custodio, de los certificados representativos de las Acciones Comunes;
- Reembolso del valor de las Acciones Comunes, señalando dicho valor al Custodio;
- Selección de los valores que deben conformar las carteras de la Sociedad de Inversión de acuerdo con el presente Prospecto y ordenar la compra y venta de dichos valores
- Suministro de información veraz, suficiente y oportuna sobre las características de la Sociedad de Inversión bajo su administración;
- Manejo de la contabilidad;
- Coordinación de los servicios legales, de auditoría, de custodia y demás servicios relacionados con la Sociedad de Inversión;
- Elaboración y distribución de informes y reportes a los tenedores registrados, al público en general y a la Superintendencia de Mercado de Valores;
- Representación de la Sociedad de Inversión ante las compañías donde la misma invierta;
- Prestación de los servicios de registro y transferencia de las Acciones Comunes; y,
- Cualesquiera otros servicios complementarios o accesorios a las funciones antes descritas

La Sociedad de Inversión ha otorgado amplios poderes generales de administración, inversión y disposición a favor de la Administradora, con poderes de sustitución a sus directores, dignatarios y ejecutivos principales. La Administradora estará bajo el escrutinio de las Junta Directivas de la Sociedad de Inversión.

La Administradora podrá nombrar sub-administradores de inversión o subcontratar servicios de administración de inversiones con otro administrador de inversiones. La subcontratación será parcial y la Administradora no dejará de asumir la responsabilidad principal por la administración. La Sociedad de Inversión está autorizada para invertir en valores extranjeros como parte sus inversiones incidentales. En consecuencia, la Administradora podrá contratar los servicios de una entidad extranjera que cumpla con los requisitos exigidos por los acuerdos y reglamentos de la Superintendencia de Mercado de Valores, para la sub-administración de una parte o la totalidad de la cartera de la Sociedad de Inversión. Esta sub-administración no relevará a la Administradora de su responsabilidad de administración y en consecuencia, será su obligación establecer los mecanismos que le permitan vigilar la labor realizada por la entidad extranjera.

### **D. Comisiones pagaderas a la Administradora**

La Sociedad de Inversión pagará a la Administradora una Comisión de Administración de hasta uno punto cincuenta por ciento (1.50%) anual sobre el valor neto de los activos, en concepto de servicios de administración.

La Sociedad de Inversión pagará a la Administradora hasta veinte por ciento (20%) anual sobre ganancias realizadas y/o flujos distribuidos en forma de dividendo que superen un mínimo rendimiento de siete (7%) por ciento anual.

#### **E. Obligaciones y Estándar de Responsabilidad de la Administradora**

La Administradora tendrá la obligación de administrar, manejar, invertir, y en general, desempeñar sus obligaciones con sujeción a los términos del Contrato de Administración, a las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo expida la Superintendencia de Mercado de Valores, y a los objetivos y políticas de inversión establecidos por la Sociedad de Inversión.

La Administradora deberá emplear en el desempeño de sus obligaciones aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus propios negocios, y será responsable ante la Sociedad de Inversión y los tenedores registrados de las Acciones Comunes en caso de no observar dicha diligencia o dicho cuidado.

Es entendido que la Administradora deberá ejecutar las operaciones sobre instrumentos financieros derivados con la mayor diligencia y cuidado que emplearía en el manejo de sus propios negocios. Al realizar operaciones con instrumentos financieros derivados, la Administradora deberá constatar que dichas operaciones son apropiadas a los objetivos de la Sociedad de Inversión y que dispone de los medios y experiencia necesarios para llevar a cabo tal actividad y para valorar adecuadamente los riesgos en que está incurriendo. En particular, deberá cumplir con los siguientes requisitos: (i) contar con expertos con probada experiencia en la materia o contratar los servicios de asesores independientes que gocen de aquélla; (ii) tener un conocimiento profesional cualificado; (iii) elaborar un plan de inversión y reunir la información necesaria para tomar en todo momento las decisiones de inversión de forma consistente y sólidamente razonada; (iv) constatar la coherencia de las operaciones con la política de inversiones informada a los accionistas de la Sociedad de Inversión; y (v) llevar a cabo un seguimiento permanente de las obligaciones resultantes de las operaciones sobre instrumentos financieros derivados y mantener a disposición de la Superintendencia de Mercado de Valores un estado de posiciones actualizado y evaluará los niveles de obligaciones y riesgos potenciales que derivan de aquéllas en relación con los riesgos generales de las carteras de la Sociedad de Inversión que inviertan en este tipo de instrumentos.

La Administradora, sus personas relacionadas, accionistas y empleados, no podrán controlar individualmente o en conjunto más del cuarenta por ciento (40%) de las cuotas de la Sociedad de Inversión que administre. La Administradora velará por el estricto cumplimiento de esta obligación.

La Administradora deberá actuar en el interés de los tenedores registrados y de los patrimonios que administre, siendo responsable de todos los daños y perjuicios que les causaren por el incumplimiento de sus obligaciones.

#### **F. Duración del Contrato de Administración y Sustitución de la Administradora**

El Contrato de Administración tiene una duración indefinida.

Sin perjuicio de lo expresado anteriormente, queda convenido que cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el Contrato de Administración en cualquier momento, previo aviso escrito a las otras partes con por lo menos noventa (90) días de anticipación a la fecha efectiva de terminación.

La sustitución de la Administradora queda sujeta a las siguientes reglas:

- Antes de que la sustitución se haga efectiva, la Sociedad de Inversión o la Administradora deberá comunicar por escrito a la Superintendencia de Mercado de Valores la sustitución de la Administradora. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo administrador, en el que se declara que está dispuesto a aceptar tales funciones, y de un escrito de la Administradora en el cual acepte a sustitución.
- La Administradora no podrá en ningún caso renunciar, dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto el Custodio o la nueva entidad que le sustituya asuma sus funciones.
- En caso de la extinción o cese por cualquier causa de los servicios de la Administradora, y hasta tanto la

nueva administradora sea designada y asuma sus funciones, la administración de la Sociedad de Inversión quedará encargada en forma automática y provisional bajo la responsabilidad del Custodio, a quien competará el ejercicio de todas las funciones propias de la Administradora por un plazo máximo de tres (3) meses.

- Transcurrido el plazo de los tres (3) meses, sin que se haya nombrado otro administrador de inversiones o la Sociedad de Inversión no haya cumplido los requisitos para ser auto administrada, la Superintendencia de Mercado de Valores ordenará su liquidación y disolución.
- En caso de que se requiera una modificación al Contrato de Administración por la extinción o cese por cualquier causa de los servicios de la Administradora, se deberá presentar a la Superintendencia de Mercado de Valores evidencia de la comunicación remitida a los tenedores registrados de la Sociedad de Inversión por la cual se les informa de la modificación propuesta y de su derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin Comisión de Venta ni costo alguno, dentro del mes siguientes a su comunicación.

## G. Entidades Avaluadoras

Las Inversiones en el portafolio inmobiliarias serán valuadas una vez por año por una evaluadora reconocida y debidamente autorizada para tal efecto. En toda ocasión de compra o de venta también se requiere un avalúo de la propiedad gestionado por una entidad evaluadora. Esto avalúos permanecerán por un periodo de no menor a cuatro (4) años a partir de la valorización. La Administradora usara pero no está limitado exclusivamente a usar las siguientes entidades evaluadoras:

- **Panamericana de Avalúos, S.A.** fue fundada en 1982 por un grupo de profesionales con vasta experiencia en el ramo de la Industria, Finanzas y Construcción con el fin de llenar una sentida necesidad en el campo de la valuación técnica y económica. El propósito único de la empresa, es brindar en forma objetiva y técnica, los servicios de Avalúos, Inspecciones, Peritaje y otras formas de valuación. Los informes de la empresa son solicitados y aceptados tanto en el sector Público como el Privado, sirviendo a Entidades Autónomas y del Estado, al igual que a Bancos, Compañías de Seguros y Reaseguros y Firmas de Auditoría, tanto en el plano local como internacional, habiendo realizado inspecciones en Costa Rica, Nicaragua, El Salvador, México, Colombia y República Dominicana. Ubicados en Calle 67 Este, San Francisco, Blue Business Center, piso 14, Teléfono: 223-5585, Fax: 396-8893.
- **Avance, S.A.** fue fundada en el 2003 enfocada en el ámbito de Valuaciones y Consultoría. Usando un procedimiento sistemático Avance deriva una opinión independiente para el avalúo de todo tipo inmueble para múltiples propósitos; transacciones de compraventa, garantías de créditos financieros y actualizaciones de valor para estados financieros, entre otras. Avance cuenta con relaciones con los entidades Públicas como Privadas, sus informes son aceptados por bancos, aseguradoras, promotores inmobiliarios y empresas nacionales como internacionales. Avance cuenta con la casa matriz en la Ciudad de Panamá y una sucursal en Penonomé. Ubicados en Calle 67 Este, corregimiento de San Francisco, PH Blue Business Center, Piso 6, Teléfono: 390-2859.
- **AIR Avalúos, S.A.** Asesorías, Inspecciones y Recobros (AIR), se fundada en 1985, para atender la industria de seguros (ajustes de daños y ramo marítimo) y se creó un departamento de avalúos e inspecciones para conocer los valores de propiedades aseguradas y por asegurarse. De esta experiencia trabajando en la industria de seguros nace Air Avalúos, S.A. en el 2001. AIR Avalúos es acepta por el sector público como privado, bancos, financieras, aseguradoras, incluyendo Entidades Autónomas y del Estado. AIR Avalúos mantiene oficina en la Ciudad de Panamá, David, Santiago y Colon. Ubicados en Vía Israel y Calle 66 Este San Francisco, Edificio Pacific Plaza, Apartado 0816-04143, Teléfono: 399-6900, Fax: 399-6949.

## H. Gobierno Corporativo

El Grupo Prival, al cual pertenece la Administradora, ha desarrollado procesos de Gobierno Corporativo, logrando así garantizar a sus accionistas, clientes y público en general, un sistema de buen gobierno de la empresa, basado en las reglamentaciones expedidas por la Superintendencia de Mercado de Valores

El esquema crea un marco de identificación y verificación con control de riesgos, reduciéndolos con el establecimiento de prácticas sanas y de disposiciones claras para delegación de autoridad y responsabilidad. El Programa de Gobierno Corporativo establece un proceso eficiente para la toma de decisiones, al tiempo que promueve la transparencia a través de información amplia y constante, dando guías explícitas a la Junta Directiva, Comisión Ejecutiva y Alta Gerencia.

Criterios de independencia aplicable a la designación de directores frente al control accionario y frente a la administración han sido ejecutados, al igual que las reglas que evitan el control reducido de empleados o directivos.

El Código de Ética ha sido creado y divulgado entre todos los empleados del grupo, incluyendo los nuevos empleados, a quienes se les entrega y requiere la firma del Código de Ética.

## V. EL CUSTODIO

### A. Descripción

La Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo está facultada para designar un Custodio que será la entidad donde se depositarán los valores, activos financieros y dinero en efectivo de la Sociedad de Inversión.

La Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo ha celebrado un contrato de depósito y custodia (el "Contrato de Depósito y Custodia") con Prival Bank, S.A., sociedad que cuenta con Licencia Bancaria General expedida por la Superintendencia de Bancos (el "Custodio"), para que actúe como custodio de los valores, activos financieros y dinero en efectivo de propiedad de la Sociedad de Inversión.

El Custodio es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número 18876 de 20 de agosto de 2008 otorgada ante la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha 629823, Documento 1410685.

Las oficinas principales del Custodio están actualmente ubicadas en Edificio Prival Calle 50 y Calle 71 Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El Custodio contratará los servicios de Latinclear como sub-custodio de los certificados de acciones de la Sociedad de Inversión.

### B. Objeto del Contrato de Custodia

El objeto principal del Contrato de Custodia es establecer los términos y condiciones bajo los cuales el Custodio prestará los servicios de custodia de los valores, activos financieros y dinero en efectivo de la Sociedad de Inversión.

Son funciones del Custodio de conformidad con el Contrato de Custodia, sea directamente o a través de sub-custodios autorizados, las siguientes:

- Completar las suscripciones de las Acciones Comunes, cobrando el importe correspondiente, cuyo neto abonará a la Sociedad de Inversión;
- Satisfacer por cuenta de la Sociedad de Inversión las redenciones de las Acciones Comunes ordenadas por la Administradora, cuyo importe neto adeudará en la cuenta de la Sociedad de Inversión;

- Actuar como Agente de Pago y, en tal condición, pagar los dividendos de las Acciones Comunes, así como cumplimentar las órdenes de reinversión recibidas;
- Completar, por cuenta de la Sociedad de Inversión, las operaciones de compra y venta de valores, y cobrar los dividendos devengados por los mismos;
- Recibir los valores y constituirlos en depósito, garantizando su custodia y expidiendo el correspondiente resguardo justificativo;
- Recibir y custodiar los activos líquidos de la Sociedad de Inversión; y,
- Cualesquiera otros servicios complementarios o accesorios a las funciones antes descritas.

El Custodio podrá designar sub-custodios dentro y fuera de la República de Panamá, para la custodia de parte o de la totalidad de los valores cuya custodia tenga encomendada. No obstante, el Custodio será responsable de la custodia de los valores, sin que esta responsabilidad se vea afectada por la designación de tales sub-custodios.

El Custodio deberá someterse anualmente a auditorías, arqueos e inspecciones de sus auditores externos, con el objeto de que se verifique la existencia y el estado de los activos bajo su custodia.

### **C. Comisiones Pagaderas al Custodio**

La Sociedad de Inversión pagará al Custodio 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.

### **D. Obligaciones y Estándar de Responsabilidad del Custodio**

El Custodio deberá desempeñar sus obligaciones con sujeción a los términos del Contrato de Custodia y a las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo expida la Superintendencia de Mercado de Valores.

El Custodio deberá emplear en el desempeño de sus obligaciones aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus propios negocios, y será responsable ante la Sociedad de Inversión y los tenedores registrados de las Acciones Comunes en caso de no observar dicha diligencia o dicho cuidado.

El Custodio garantizará que la propiedad, el pleno dominio y libre disposición de los activos pertenecen en todo momento a la Sociedad de Inversión, manteniendo los activos de la Sociedad de Inversión debidamente identificados y segregados de sus propios activos, y tomando las medidas para que dichos activos no puedan ser secuestrados, embargados, sujetos a acciones de acreedores del Custodio, ni afectados por la insolvencia, el concurso de acreedores, la quiebra o la liquidación de éste.

El Custodio deberá actuar en el interés de los tenedores registrados y de los activos que custodie, siendo responsable de todos los daños y perjuicios que les causaren por el incumplimiento de sus obligaciones.

### **E. Duración del Contrato de Depósito y Custodia y Sustitución del Custodio**

El Contrato de Depósito y Custodia tiene una duración cinco (5) años, contados a partir de la fecha de su firma, renovable automáticamente por períodos sucesivos de cinco (5) años cada uno, salvo que cualquiera de las partes, con por lo menos treinta (30) días de anticipación a la fecha de vencimiento del período original o de una de sus prórrogas, según se trate, le comunique a las otras partes por escrito su intención de que no se produzca la prórroga correspondiente en lo que respecta a su participación en el contrato.

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo anterior, queda convenido que cualquiera de las partes podrá dar por terminada su participación en el Contrato de Depósito y Custodia en cualquier momento, previo aviso escrito a las otras partes con por lo menos noventa (90) días de anticipación a la fecha efectiva de terminación.

La terminación del Contrato de Depósito y Custodia y la subsiguiente sustitución del Custodio queda sujeta a las siguientes reglas:

- Antes de que la terminación se haga efectiva, la Sociedad de Inversión o la Administradora deberá comunicar por escrito a la Superintendencia de Mercado de Valores la terminación del Contrato de Depósito y Custodia y la sustitución del Custodio. La comunicación deberá estar acompañada de un escrito del nuevo custodio, en el que se declara que está dispuesto a aceptar tales funciones, y de un escrito del Custodio en el cual acepte a sustitución.
- El Custodio no podrá en ningún caso renunciar, dejar o abandonar el ejercicio de sus respectivas funciones, hasta tanto la nueva entidad que le sustituya asuma sus funciones.
- En caso de que se requiera una modificación al Contrato de Contrato de Depósito y Custodia por la extinción o cese por cualquier causa de los servicios del Custodio, se deberá presentar a la Superintendencia de Mercado de Valores evidencia de la comunicación remitida a los tenedores registrados de la Sociedad de Inversión por la cual se les informa de la modificación propuesta y de su derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin Comisión de Venta ni costo alguno, dentro del mes siguientes a su comunicación.

## **VI. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS ACCIONES COMUNES DE LA CLASE A DE PRIVAL REAL ESTATE FUND S.A.**

La Junta Directiva de la Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo, adoptó las resoluciones y extendieron las actas necesarias para autorizar la emisión y oferta pública de 500,000,000 de acciones comunes de la Clase A para la sociedad **PRIVAL REAL ESTATE FUND S.A.**, sujeto al registro de las mismas en la Superintendencia de Mercado de Valores y listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

La "Fecha de Oferta" de las Acciones Comunes es él: 22 de junio de 2015.

Dichas Acciones Comunes tienen las siguientes características básicas:

### **A. Valor de colocación**

Las Acciones Comunes será colocadas a un precio inicial de US\$1,000.00 por acción.

### **B. Ausencia de Derecho a Voto**

Las Acciones Comunes no tienen derecho a voto. El derecho a voto le corresponde exclusivamente a las acciones comunes de la Clase B de la Sociedad de Inversión. En caso de darse cambios de importancia, se harán las notificaciones que sean necesarias en cumplimiento de lo establecido en la ley.

### **C. Derechos, privilegios y poderes**

Salvo lo mencionado en el párrafo anterior con respecto al derecho a voto, las Acciones Comunes tienen los mismos derechos, privilegios y poderes que las acciones comunes de la Clase B de la Sociedad de Inversión.

### **D. Emisión en forma nominativa**

Todas las Acciones Comunes serán emitidas en forma nominativa.

### **E. No habrá Derecho de Adquisición Preferente de Acciones Comunes**

En cada nueva emisión de acciones de la Sociedad de Inversión, los tenedores registrados de las Acciones Comunes no tendrán derecho preferente a suscribir las Acciones Comunes por emitirse.

## F. Registro de Acciones

La Administradora llevará un registro denominado Registro de Acciones. En este registro se anotarán los nombres de todas las personas que sean tenedores registrados de acciones de cada Sociedad de Inversión, por orden alfabético, con indicación del lugar de domicilio, el número de acciones que a cada una corresponda, la fecha de adquisición y la constancia de que las acciones están totalmente pagadas y liberadas. Además, en este registro se anotarán los traspasos de las acciones. Este registro podrá establecerse y administrarse de manera electrónica.

## G. Acciones Globales

Las Acciones Comunes serán emitidas en uno o más macro títulos o títulos globales (colectivamente, las "Acciones Globales"). Las Acciones Globales serán emitidas a nombre de Centrales de Valores, las cuales actuarán en rol fiduciario y acreditarán en sus sistemas internos el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con la Central de Valores correspondiente (los Participantes). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por la Administradora o por la persona que ésta designe. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de la Central de Valores correspondiente (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). Mientras las Acciones Comunes estén representadas por una o más Acciones Globales, el tenedor registrado de cada uno de dichas Acciones Globales será considerado como el único propietario de dichas Acciones Comunes en relación con todos los pagos de acuerdo a los términos y condiciones de las Acciones Comunes.

Mientras una Central de Valores sea el tenedor registrado de Acciones Globales, dicha Central de Valores será considerada la única propietaria de las Acciones Comunes representadas en dichas Acciones Globales y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales no tendrán derecho a que porción alguna de las Acciones Globales sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a Acciones Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de la Central de Valores que sea tenedor registrado de dichas Acciones Globales.

Todo pago bajo las Acciones Globales se hará a la respectiva Central de Valores como tenedor registrado de las mismas.

La Central de Valores que sea tenedor registrado de Acciones Globales, al recibir oportunamente cualquier pago en relación con las mismas, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales de acuerdo a los registros de dicha Central de Valores, de conformidad con los reglamentos y procedimientos de la Central de Valores respectiva. Los Participantes de la respectiva Central de Valores acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de los derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de la Central de Valores respectiva. En vista de que cada Central de Valores únicamente puede actuar por cuenta de sus Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la capacidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto de las Acciones Globales para dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no son Participantes, o que de otra forma actúan en relación con dichos derechos, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

Inicialmente, las Acciones Globales serán consignadas en la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear). Por tanto, los tenedores registrados de las Acciones Globales estarán sujetos a las reglamentaciones y disposiciones de Latinclear, y al contrato de Custodia y Administración que la Administradora suscriba con Latinclear.

## **H. Acciones Individuales (Físicas)**

A menos que los reglamentos, procedimientos o disposiciones legales aplicables a una Central de Valores en la cual estén consignados títulos globales requieran otra cosa, los macro títulos consignados en una Central de Valores, tales como las Acciones Globales, pueden ser intercambiados por instrumentos individuales (Acciones Individuales) solamente si (i) dicha Central de Valores o su sucesor notifica a la Administradora que no quiere continuar como depositario de las Acciones Globales o que no cuenta con licencia de Central de Valores, y un sucesor no es nombrado dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha en que la Administradora haya recibido aviso en ese sentido, o (ii) un Participante solicita por escrito a la Central de Valores la conversión de sus derechos bursátiles en otra forma de tenencia conforme lo establecen los reglamentos de esa Central de Valores y sujeto a los términos y condiciones de los respectivos títulos. En dichos casos, la Administradora hará sus mejores esfuerzos para hacer arreglos con cada una de las Centrales de Valores en las cuales estén consignadas Acciones Globales para intercambiar las Acciones Globales por Acciones Individuales y emitirá y entregará Acciones Individuales a los propietarios de derechos bursátiles con respecto de las Acciones Globales y causará la emisión y entrega a la Administradora de suficientes Acciones Individuales para que éste los autentique y entregue a los propietarios de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales.

En adición, cualquier tenedor de derechos bursátiles con respecto a las Acciones Globales podrá solicitar la conversión de dichos derechos bursátiles en Acciones Individuales mediante solicitud escrita dirigida al Participante miembro de la Central de Valores en la que estén consignadas las Acciones Globales para que éste haga la solicitud respectiva a la Central de Valores de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos. En todos los casos, Acciones Individuales entregadas a cambio de Acciones Globales o derechos bursátiles con respecto de las Acciones Globales serán registradas en los nombres y emitidas en las denominaciones aprobadas conforme a la solicitud de la respectiva Central de Valores. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Acciones Individuales, cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente la Administradora en relación con la emisión de dichas Acciones Individuales.

Salvo que medie orden judicial al respecto, la Administradora podrá sin responsabilidad alguna reconocer al tenedor registrado de una Acción Individual como el único, legítimo y absoluto propietario, dueño y titular de dicha Acción Común para efectuar pagos al mismo, recibir instrucciones y cualesquiera otros propósitos, o que la Administradora haya recibido cualquier notificación o comunicación en contrario referente a la propiedad, dominio o titularidad de la misma referente a su previo hurto, robo, mutilación, destrucción o pérdida.

## **I. Traspasos de Acciones**

Las Acciones Individuales son solamente transferibles en el Registro. La Administradora procederá a hacer el registro del traspaso de Acciones Individuales en el Registro de Acciones, una vez se le presente una carta de traspaso firmada por el tenedor registrado de las Acciones Individuales o por su apoderado, debidamente autorizado al efecto por un poder de representación otorgado por escrito y presentado al Secretario de la Sociedad de Inversión correspondiente. Ningún traspaso de Acciones Individuales obligará a la sociedad sino desde su inscripción en el Registro de Acciones.

## **J. Presentación de Certificados para su cambio**

Los tenedores registrados de Acciones Individuales deberán presentarlas a la Sociedad de Inversión cuando la Junta Directiva determine el cambio por certificados nuevos.

## **K. Reposición de Certificados**

Cuando las Acciones Individuales se inutilicen, deterioren o mutilen, los respectivos propietarios solicitarán por escrito a la Administradora la expedición de nuevos certificados, dando cuenta de ello en el acta de la respectiva sesión. Es entendido que los certificados inutilizados, deteriorados o mutilados serán entregados a la Administradora.

#### **L. Anulación de Certificados**

Para la reposición de Acciones Individuales que hayan sido hurtadas o que se hayan perdido o destruido se seguirá el respectivo procedimiento judicial. Sin embargo, la Administradora podrá reponer al interesado su certificado, sin necesidad del susodicho procedimiento judicial, cuando la Administradora considere que, a su juicio, es totalmente cierto que ha ocurrido tal destrucción, hurto o pérdida. Al reponer un certificado sin que se haya recurrido al procedimiento judicial, la Administradora podrá exigir al interesado una fianza, por el lapso que ella estime conveniente, para garantizar que otra persona no se presentará con el certificado que se supone destruido, perdido o hurtado, y para responder a la sociedad de cualquier reclamación o perjuicio que pudiera ocasionarle la expedición del nuevo certificado.

#### **M. Acciones dadas en prenda y pago de dividendos**

Cuando se trate de que las Acciones Individuales han sido dadas en prenda, los dividendos se pagarán al tenedor registrado de dichas Acciones Individuales, salvo estipulación expresa en contrario que conste en la comunicación respectiva.

#### **N. Acciones Fraccionadas**

La Sociedad de Inversión podrá emitir Acciones Comunes en forma fraccionada. En estos casos, el tenedor registrado tendrá derecho a percibir la fracción proporcional correspondiente a los beneficios económicos inherentes a tal Acción Común.

#### **O. Emisión, registro y traspaso de Acciones por medios electrónicos**

No obstante lo antes mencionado, es entendido que la Sociedad de Inversión podrá adoptar o utilizar un sistema electrónico para la emisión, registro y traspaso de Acciones Comunes, hasta el grado permitido por la ley aplicable y sujeto a los requisitos legales aplicables.

#### **P. Multiplicidad de Tenedores Registrados**

En caso de que dos o más personas se encuentren registradas como Tenedores Registrados de una Acción Común o fracción de Acción Común, se observará el uso de las siguientes reglas en cuanto al registro: (i) de utilizarse la expresión "y", se entenderá que la Acción Común es acreencia mancomunada; (ii) de utilizarse la expresión "o", se entenderá que la Acción Común es acreencia solidaria; y (iii) de utilizarse cualquier otra expresión que no indique claramente los derechos y obligaciones de los tenedores, se entenderá que la Acción Común es una acreencia mancomunada.

## VII. UTILIZACION DE LOS FONDOS RECAUDADOS

Los montos netos obtenidos por la Sociedad de Inversión producto de la venta y emisión de Acciones Comunes serán utilizados por la Sociedad de Inversión para invertir en bienes inmuebles y títulos representativos de bienes inmuebles y realizar las inversiones incidentales que le permite la Ley del Mercado de valores con la intención de lograr los objetivos de inversión de la Sociedad de Inversión.

## VIII. PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD DE INVERSIÓN

Las Acciones Comunes serán colocadas en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Para efectos de la colocación de las Acciones Comunes a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., la Sociedad de Inversión ha contratado los servicios de PRIVAL SECURITIES, INC., empresa con licencia de Casa de Valores y propietaria de un Puesto de Bolsa debidamente registrado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., miembro de LatinClear y que cuenta con Corredores de Valores debidamente autorizados por la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá, para llevar a cabo la negociación de las Acciones Comunes a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. La Sociedad de Inversión pagará por la distribución de las Acciones Comunes, una comisión de hasta dos por ciento (2%) sobre el valor negociado de las Acciones Comunes vendidas. Las comisiones que se generen por la negociación de las Acciones Comunes se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. La Sociedad de Inversión se reserva el derecho de aumentar o reducir el monto de la comisión a pagar por la distribución de los valores.

Será responsabilidad de la Sociedad de Inversión pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la Superintendencia de Mercado de Valores como por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. referentes al registro, supervisión y negociación de la presente emisión. A su vez, todos los demás gastos relativos a la presente emisión serán responsabilidad de la Sociedad de Inversión.

Las Acciones Comunes de la presente oferta no estarán suscritas por terceras instituciones o inversionistas. De igual manera, ninguna porción de la oferta ha sido reservada para ser suscrita por accionistas mayoritarios, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados, sociedades afiliadas o controladores de la Sociedad de Inversión; ni para ser utilizada como instrumento de pago en relación con la adquisición de activos, la amortización de deuda o el pago de servicios, entre otros; ni con respecto de ofertas, ventas o transacciones en colocación privada, o dirigidas solamente a inversionistas institucionales o inversionistas específicos. No obstante, parte de los valores que integran la presente oferta podrán ser adquiridos en el mercado primario o posteriormente en cualquier momento, en el mercado secundario por la Sociedad de Inversión, así como por empresas pertenecientes o relacionadas al grupo económico de la Administradora. Inicialmente, las Acciones Comunes serán ofrecidas dentro de la República de Panamá.

La Oferta no mantiene limitantes en cuanto al número de tenedores o restricciones a los porcentajes de tenencia que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

La oferta pública de las Acciones Comunes fue registrada en la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta ha sido autorizada mediante Resolución No.SMV 372-15 de 18 de junio de 2015. Esta autorización no implica que la Superintendencia recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia de Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Las Acciones Comunes han sido registradas y listadas para su negociación en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y serán colocadas mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o sobre la Sociedad de Inversión.

## IX. LITIGIOS LEGALES

A la Fecha de la Oferta, ni la Sociedad de Inversión ni la Administradora mantienen o son parte en litigio o proceso legal alguno.

## X. SANCIONES ADMINISTRATIVAS

A la Fecha de la Oferta, ni la Sociedad de Inversión ni la Administradora han sido objeto de sanciones por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores, ni han sido objeto de sanciones por parte de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., bolsa de valores en donde se encuentran listados sus valores.

## XI. ASESORES LEGALES, AUDITORES, OTROS ASESORES

### A. Asesores Legales

La firma de abogados Fábrega, Molino & Mulino, actúa como Asesora Legal de la presente oferta de Acciones Comunes. El contacto principal es la licenciada Tatiana Abadía [tabadia@fmm.com.pa](mailto:tabadia@fmm.com.pa). La Asesora Legal certifica que la Sociedad de Inversión es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá y que los actos referentes a esta oferta de Acciones Comunes han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes de la Sociedad de Inversión y que, una vez emitidas las Acciones Comunes, éstas constituirán títulos de propiedad válidos legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Superintendencia de Mercado de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

Domicilio Comercial: Edificio BMW Plaza, Piso 9, Calle 5º y Vía Porras  
Apartado Postal : 0816-00744, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: [tabadia@fmm.com.pa](mailto:tabadia@fmm.com.pa)  
Teléfono: +507-301-6600  
Fax: +507-301-6606

### B. Auditores

El auditor externo de la Sociedad de Inversión es la firma Deloitte. El nombre del contacto principal es Ladia Aguilera.

Domicilio Comercial: Edificio Capital Plaza, Piso No. 7, Paseo Roberto Motta, Costa del Este  
Apartado Postal : Apartado 0816-1558, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: [laquilera@deloitte.com](mailto:laquilera@deloitte.com)  
Teléfono: +507-303-4100  
Fax: +507-269-2386

El auditor interno de la Sociedad de Inversión es la licenciada Alizka Pinzón.

Domicilio Comercial: Calle 50 y Calle 71 Este  
Apartado Postal: 0832-00396, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: [apinzon@prival.com](mailto:apinzon@prival.com)  
Teléfono: +507-303-1900  
Fax: +507-303-1929

## C. Otros Asesores

### Designación por Acuerdos o Entendimientos

A la fecha, ningún director, dignatario, ejecutivo o empleado de la Sociedad de Inversión o Administradora descritas en este Prospecto Informativo han sido designados en sus cargos sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores de la Sociedad de Inversión.

### Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios a la Sociedad de Inversión descritas en este prospecto informativo respecto a la presentación de este Prospecto Informativo, es a su vez, accionista, director o dignatario de la Sociedad de Inversión.

## XII. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

PRIVAL SECURITIES, INC., el Puesto de Bolsa autorizado para la colocación de la presente oferta a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., es accionista de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear).

La Administradora y la Casa de Valores que actúa como Puesto de Bolsa de la presente oferta, Prival Securities, INC., es una subsidiaria 100% de Prival Bank, S.A. A su vez, Prival Bank, S.A. es el banco que actúa como el Custodio de la Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo. Al ser Prival Securities, INC. una subsidiaria de Prival Bank, S.A., ambas comparten directores y ejecutivos, y en términos generales sus negocios son administrados y dirigidos bajo una orientación y dirección común.

El señor Jaime Sosa, Gerente General de Prival Bank, es Director de la Administradora y Secretario de la Sociedad de Inversión. El señor Juan Carlos Fabrega, Presidente de la Junta Directiva de Prival Bank, es Director de la Administradora y Presidente de la Sociedad de Inversión. El señor Ricardo A. Zarak es Director de la Sociedad de Inversión y además es Ejecutivo Principal de la Administradora. A su vez, el Sr. Zarak, es director de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR). El señor David Muñoz es Ejecutivo Principal de Prival Bank y Tesorero de la Sociedad de Inversión.

La Sociedad de Inversión y la Administradora velarán por el cumplimiento de las normas y acuerdos reglamentarios que de tiempo en tiempo establezca la Superintendencia de Mercado de Valores para la realización de operaciones vinculadas entre la Sociedad de Inversión, la Administradora, las entidades pertenecientes al mismo grupo que la Sociedad de Inversión o la Administradora, así como con los directores y dignatarios de todas estas entidades.

## XIII. TRATAMIENTO FISCAL

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.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en las Acciones Clase A. Cada tenedor registrado de una Acción Común deberá independientemente cerciorarse del trato fiscal de su inversión en las Acciones Clase A antes de invertir en las mismas.

#### **XIV. EMISIONES EN CIRCULACIÓN**

A la Fecha de la Oferta, la Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo no mantiene Acciones Comunes de la Clase A emitidas y en circulación. No obstante, se han emitido las acciones comunes de la Clase B.

#### **XV. LEY APLICABLE**

La oferta pública de Acciones Comunes de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá relativos a esta materia.

#### **XVI. INFORMACIÓN ADICIONAL**

Copia de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que otros documentos que la amparan y complementan pueden ser consultados en las oficinas de la Superintendencia de Mercado de Valores, ubicadas en el piso 8 del Edificio Global en Calle 50, Ciudad de Panamá.

Esta Oferta de Acciones Comunes ha sido registrada y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., una bolsa de valores debidamente establecida y autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores para operar en la República de Panamá. Por tanto la información correspondiente podrá ser libremente examinada por cualquier interesado en las oficinas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., localizadas en la planta baja del Edificio Bolsa de Valores de Panamá ubicado en Calle 49 Bella Vista y Avenida Federico Boyd en el sector bancario de la Ciudad de Panamá. Ningún corredor de valores o persona alguna está autorizada a dar ninguna información o garantía con relación a esta oferta de Acciones Comunes que no esté especificada en este Prospecto Informativo.

La información contenida en este Prospecto es sólo responsabilidad de la Sociedad de Inversión y la Administradora. La Asesora Legal o los Auditores Externos de la Sociedad de Inversión no asumen responsabilidad alguna por el contenido de este Prospecto Informativo.

No podrá celebrarse convenio alguno entre los tenedores registrados de la Sociedad de Inversión que signifiquen modificación o alteración de las condiciones aprobadas en este Prospecto.

## **XVII. REPORTES Y DOCUMENTOS**

### **A. Reportes a los Accionistas**

#### **Previo a la Venta de Acciones Comunes**

Con anterioridad a la venta de Acciones Comunes, la Administradora pondrá a disposición de cada tenedor registrado o prospecto de comprador, en sus oficinas principales o en su página de internet, un ejemplar del Prospecto Informativo, de la última Memoria anual y del último informe semestral publicado.

#### **Trimestralmente**

La Administradora pondrá a disposición de los tenedores registrados, posterior a la conclusión de cada trimestre, el Valor Neto por Acción actualizado de la Sociedad de Inversión.

#### **Semestralmente**

La Administradora pondrá a disposición de los tenedores registrados, en un plazo de dos (2) meses posteriores a la conclusión de cada semestre, los estados financieros interinos refrendados por un Contador Público Autorizado y un reporte de indicadores que sirva para actualizar el contenido de la Memoria Anual de la Sociedad de Inversión, que contendrá la información y se sujetará a los parámetros mínimos que dicte la Superintendencia de Mercado de Valores.

#### **Anualmente**

El año fiscal de la Sociedad de Inversión termina el 31 de diciembre.

La Administradora pondrá a disposición de los tenedores registrados, en un plazo de tres (3) meses finalizado el período fiscal, los estados financieros auditados de la Sociedad de Inversión, junto con una Memoria Anual explicativa del ejercicio. Mientras la Superintendencia de Mercado de Valores no dicte los parámetros mínimos que deberán contener los reportes anuales, la Memoria Anual contendrá, al menos, la siguiente información:

- El rendimiento histórico promedio.
- El rendimiento anual a la fecha.
- Detalle y valor de mercado de las inversiones de la Sociedad de Inversión por tipo de inversión, sector económico y por emisor, al principio y final del período.
- Detalle de los diferentes valores en circulación de la propia Sociedad de Inversión, deudas y obligaciones contraídas y garantías dadas.
- Compra y venta de las inversiones efectuadas durante el período, incluyendo el monto.
- Número de los tenedores registrados por clase de valor en circulación y su distribución porcentual.
- Reporte de los gastos incurridos por la Sociedad de Inversión durante el período.
- Avalúo de los activos.

#### **Permanente**

La Administradora mantendrá permanente a disposición de los tenedores registrados la siguiente información respecto al último ejercicio anual de cada Sociedad de Inversión descrita en este Prospecto Informativo:

- Valor Neto por Acción
- Análisis de las inversiones de la Sociedad de Inversión

- Análisis de rendimiento de la Sociedad de Inversión
- Gastos de la Sociedad de Inversión
- Cualquiera otra información relevante a los tenedores registrados

La Sociedad de Inversión también pondrá a disposición de los inversionistas sus estados financieros semestrales y anuales en la sede de la Administradora. Los tenedores registrados podrán solicitar que se les envíe gratuitamente a su domicilio por correo regular o por correo electrónico la información.

#### **B. Documentos Disponibles para Inspección**

Una copia del Pacto Social de la Sociedad de Inversión y copia de los siguientes documentos incorporados en este prospecto por referencia, estarán disponibles para su debida inspección en las oficinas principales de la Administradora:

- Pactos Sociales y enmiendas de la Sociedad de Inversión
- Contrato de Custodia de Valores y Pacto Social del Custodio
- Contrato de Administración y Pacto Social de la Administradora
- Contrato de Corretaje de Valores

#### **C. Hechos de Importancia**

La Sociedad de Inversión, o en su defecto, la Administradora, hará público cualquier hecho de importancia para la situación o el desenvolvimiento de la Sociedad de Inversión, mediante comunicación inmediata a la Superintendencia de Mercado de Valores, por un medio escrito que asegure su recepción. Se considerarán hechos de importancia los que determine la Superintendencia de Mercado de Valores de tiempo en tiempo mediante acuerdo reglamentario.

### **XVIII. MODIFICACIONES Y CAMBIOS**

Toda la documentación que ampara esta oferta podrá ser corregida o enmendada por la Sociedad de Inversión, sin el consentimiento de los tenedores registrados de las Acciones Comunes, mediante acuerdo de la Sociedad de Inversión y la Administradora, con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación, para aumentar el número de Acciones Comunes de clases o series existentes de la Sociedad de Inversión. No obstante, queda entendido que la Sociedad de Inversión deberá contar con la autorización previa de la Superintendencia del Mercado de Valores para realizar cualquiera de los actos arriba mencionados.

El presente Prospecto, el pacto social de la Sociedad de Inversión y los demás documentos de la emisión podrán modificarse mediante la presentación para su autorización ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la documentación legal requerida para ello. No obstante lo anterior, se deberá presentar evidencia de la comunicación remitida a los tenedores registrados de la Sociedad de Inversión por la cual se les informa de la modificación propuesta y de su derecho a solicitar el reembolso de sus participaciones sin Comisión de Venta ni costo alguno, dentro del mes siguiente a su comunicación, cuando la modificación verse sobre los siguientes puntos:

- Cambios de importancia en los objetivos o políticas de inversión
- Cambio de la Administradora o del Custodio
- Cambios de importancia en los límites de endeudamiento
- Cambios de importancia en las políticas de endeudamiento
- Cambios de importancia en las políticas de redención o de recompra de las Acciones Comunes
- Aumentos en las comisiones y los cargos cobrados a los tenedores registrados
- Aumentos de importancia en las comisiones y cargos pagados a la Administradora, al Custodio, al Agente de Ventas, o a las personas que presten servicios a la Sociedad de Inversión

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de la presente oferta deberá cumplir con los reglamentos y acuerdos de la Superintendencia del Mercado de Valores que se encuentren vigentes al momento de efectuar tal modificación o reforma.

#### **XIX. LIQUIDACIÓN**

La Sociedad de Inversión registrada podrá voluntariamente acordar su liquidación y posterior disolución, solicitando a la Superintendencia de Mercado de Valores la correspondiente autorización para ello.

La Sociedad de Inversión registrada no podrá iniciar su liquidación, mientras la Superintendencia no apruebe el cese de operaciones, en los términos previstos en los reglamentos y acuerdos de la Superintendencia de Mercado de Valores que se encuentren vigentes al momento de la liquidación.

La Superintendencia del Mercado de Valores autorizará la disolución de la Sociedad de Inversión, siempre que a su juicio la respectiva Sociedad de Inversión tenga la solvencia suficiente para pagar a los tenedores registrados y a sus acreedores.

#### **XX. ADVERTENCIA**

Importante – Si usted tiene alguna duda o pregunta sobre el contenido de este prospecto informativo, debe consultar a su Corredor de Valores o Asesor de Inversiones, banquero, abogado, contable u otro asesor financiero.

**Fecha: 22 de junio de 2015**

## **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**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
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
<b>Activos</b>		
Depósito en banco	6,7	<u>50,000</u>
Total de activos netos		<u>50,000</u>
<b>Activos netos por acción</b>		
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 periodos 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	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
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		
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
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	<u>50,000</u>

### 7. Depósito en banco

El depósito en banco se resume a continuación:

	2015
Depósito a la vista	<u>50,000</u>

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.

\*\*\*\*\*