

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 31 de Diciembre de 2018

Razón Social del emisor: *Unicorp Tower Plaza, S.A.*

Valores registrados: *Emisión de bonos corporativos en dos series, la Serie Senior de hasta B/.14,000,000.00.*

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

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

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

I PARTE:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

i. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre del 2018 Emisor cuenta con B/. 72,876 en efectivo y B/. 8,037 en cuentas por pagar con vencimientos a un plazo menor de un año. La ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 9.24 veces.

(en USD)	Interinos	Auditados
	30 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Activos Corrientes		
Efectivo y depósitos a la vista	72,876	514
Cuentas por cobrar	1,363	136,031
Total de Activo Corriente	74,239	136,545
Pasivos Corrientes		
Financiamiento recibido	-	14,883
Cuentas por pagar	8,037	2,706
Ratio de Liquidez	9.24	7.76

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2018 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 10,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.



iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2018 los ingresos del emisor totalizan B/. 4,185,580 provenientes un 98% de alquileres ganados y un 2% de cuotas de mantenimiento y otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/. 753,222 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/. 955,398. La utilidad neta es de B/. 2,476,960

A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

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

El informe de la Construcción, de mercado y uso propio, sumó B/.5,166.7 millones, B/.107.4 millones o 2.1% más. Un comportamiento moderado, influenciado principalmente por obras gubernamentales, donde la ejecución presupuestaria de proyectos públicos de construcción sumó B/.1,526.3 millones, 1.9% o B/.27.9 millones por encima de lo ejecutado en 2017.

Los permisos aprobados se distribuyeron en 7,557 edificaciones nuevas (2,693 menos que en 2017), por menos viviendas (26.8%) y menos obras no residenciales (7.4%). En cuanto a los metros cuadrados de construcción, se construyó menos área de ambos tipos de permisos (57.1% menos de no residenciales y 45.3%, residenciales).

La inversión residencial aumentó en 6 de 9 de los distritos a los que se le da seguimiento: La Chorrera (276%), Chitré (202.2%), Santiago (174.7%), David (116.1%), Aguadulce (29.4%) y Colón (20.2%). La inversión no residencial creció en Colón (1,493.4%), principalmente por la construcción de un centro comercial en el corregimiento de Cativá.



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18	31-mar-18
Ventas o Ingresos totales	704,013	701,688	700,432	700,607
Cambio en valor razonable en Propiedad de Inversión	1,378,840	-	-	-
Gastos de intereses y comisiones	240,035	240,450	240,469	234,444
Gastos Generales y administrativos	215,671	214,566	220,619	102,360
Utilidad o Pérdida Neta	1,627,147	246,672	239,344	363,797
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	16,271.47	2,466.72	2,393.44	3,637.97

Balance General	31-dic-18	30-sep-18	30-jun-18	31-mar-18
Activo Circulante	74,239	500,028	179,894	405,886
Activos Totales	30,882,401	30,054,733	29,805,156	30,184,483
Pasivo Circulante	8,037	220,838	125,749	404,151
Deuda a largo plazo	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
Utilidades Retenidas	2,860,656	1,591,339	1,672,691	1,761,377
Patrimonio Total	16,860,656	15,591,339	15,672,691	15,771,377
Razones Financieras				
Capital de trabajo	14,010,000	14,010,000	14,010,000	14,010,000
Razón corriente	9.24	2.26	1.43	1.00

III Parte
Estados Financieros

Ver Anexo.

IV Parte
Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de marzo de 2019 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.


Jaime Sosa
Representante Legal



Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 e Informe del Contador al 20 de febrero de 2019

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

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

Unicorp Tower Plaza, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Informe del Contador y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018

Contenido	Páginas
Informe del Contador	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 22

Handwritten signature or initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Unicorp Tower Plaza, S.A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Unicorp Tower Plaza, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre 2018, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los 12 meses terminados en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

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

Responsabilidad del Contador Público

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Unicorp Tower Plaza, S.A., al 31 de diciembre 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 12 meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



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

Panamá, 20 de febrero de 2019..
Panamá, República de Panamá



Unicorp Tower Plaza, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Estado de situación financiera**Al 31 de Diciembre 2018**

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6, 7	72,876	514
Cuentas por cobrar clientes	8	1,363	136,031
Total de activos corrientes		<u>74,239</u>	<u>136,545</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	9	30,378,840	29,000,000
Otros activos	6,10	429,322	627,732
Total de activos no corrientes		<u>30,808,162</u>	<u>29,627,732</u>
Total de activos		<u>30,882,401</u>	<u>29,764,277</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Financiamiento Recibido	6,11	-	14,883
Otros pasivos	13	8,037	22,626
		<u>8,037</u>	<u>37,509</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	12	13,994,813	13,984,439
Otros pasivos	13	8,895	6,731
Total de pasivos no corrientes		<u>14,003,708</u>	<u>13,991,170</u>
Total de pasivos		<u>14,011,745</u>	<u>14,028,679</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	14	10,000	10,000
Capital adicional pagado		14,000,000	14,000,000
Ganancia acumulada		2,860,656	1,725,598
Total de patrimonio		<u>16,870,656</u>	<u>15,735,598</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>30,882,401</u>	<u>29,764,277</u>

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral**Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2018**

(En balboas)

	Notas	2018		2017	
		Mensual	Acumulado	Mensual	Acumulado
Ingresos:					
Alquileres		229,059	2,738,035	227,664	2,731,662
Cuota de mantenimiento		5,669	68,025	5,669	68,025
Cambios en el valor razonable de las propiedades inversion			1,378,840		(3,550,000)
Otros ingresos		-	680	-	4,493
Total de ingresos		234,728	4,185,580	233,333	(745,820)
Gastos de intereses y comisiones:					
Gastos de intereses sobre financiamiento	6	(79,395)	(943,055)	(79,251)	(942,525)
Gastos de comisiones	6	(1,000)	(12,343)	(1,000)	(12,000)
Total de gastos de intereses y comisiones		(80,395)	(955,398)	(80,251)	(954,525)
Ingreso neto		154,332.99	3,230,182	153,082	(1,700,345)
Gastos generales y administrativos:					
Salarios y beneficios a empleados		10,289	104,672	10,310	101,884
Honorarios y servicios profesionales		14,328	118,809	4,701	74,446
Depreciación		0	6	14	567
Seguros		3,087	37,315	3,099	33,051
Impuestos		30,811	344,534	106,355	369,370
Mantenimiento		4,243	79,262	12,053	108,586
Otros		11,769	68,624	4,544	62,100
Total de gastos generales y administrativos		74,526	753,222	141,077	750,004
Ganancia (Pérdida) antes del impuesto sobre la renta		79,807	2,476,960	12,005	(2,450,349)
Ganancia (Pérdida) del año		79,807	2,476,960	12,005	(2,450,349)

Unicorp Tower Plaza, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancia acumulada</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,000	14,000,000	5,488,044	19,498,044
Perdida del año	-	-	(2,450,349)	(2,450,349)
Dividendos pagados	-	-	(1,312,097)	(1,312,097)
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>1,725,598</u>	<u>15,735,598</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	14,000,000	1,725,598	15,735,598
Dividendos pagados			(1,341,902)	(1,341,902)
Impuesto complementario				-
Ganancia del año	-	-	2,476,960	2,476,960
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>2,860,656</u>	<u>16,870,656</u>

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



Unicorp Tower Plaza, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Estado de flujos de efectivo**Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2018**

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia (Pérdida) del año		2,476,960	(2,450,349)
Ajustes por:			
Gastos financiero		953,429	952,899
Ganacia (pérdida) neta por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversion	9	-1,378,840	3,550,000
Gastos de depreciación		6	567
		<u>2,051,555</u>	<u>2,053,117</u>
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Disminución en otros activos		333,072	265,106
Disminución (aumento) en otros pasivos		<u>(12,425)</u>	<u>10,895</u>
Efectivo proveniente de actividades de operación		<u>2,372,202</u>	<u>2,329,118</u>
Intereses pagados		<u>(943,055)</u>	<u>(942,525)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>1,429,147</u>	<u>1,386,593</u>
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados	14	(1,341,902)	(1,312,097)
Cancelación de Financiamiento	11	<u>(14,883)</u>	<u>(74,496)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(1,356,785)</u>	<u>(1,386,593)</u>
Neto en efectivo y depósitos en banco		72,362	-
Efectivo y depósitos en banco al inicio del período	6,7	<u>514</u>	<u>514</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del período	6,7	<u>72,876</u>	<u>514</u>

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



Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

1. Información general

Unicorp Tower Plaza, S.A. (la "Compañía") es una sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.19,539 del 20 de marzo de 2012 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá. Sistema Mercantil bajo el documento No.2142970 y Ficha No.764037.

La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes e inmuebles.

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

El 30 de junio de 2015, se perfeccionó la venta de cien (100) acciones comunes, nominativas, con un valor nominal de B/.100 cada una, a la sociedad Prival Real Estate Fund, S. A., sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita al folio 155601113 de la Sección Mercantil del Registro Público, y debidamente registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá como sociedad de inversión inmobiliaria mediante Resolución SMV 372-15 de 18 de junio de 2015, la cual se convierte en la propiedad del 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad emisora Unicorp Tower Plaza, S. A.

2. Pronunciamientos contables nuevos y revisados

Nuevas normas y enmiendas adoptadas por La Compañía

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

- NIIF 9 - Instrumentos Financieros: La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009, incorporó nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010, para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para la baja en cuentas. En noviembre de 2013, incluyó los nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura general.

En julio de 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9 principalmente para incluir:

a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" (FVTOCI) para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición se midan posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. También se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al recolectar los flujos de efectivos contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses y vender activos financieros. Todas las otras inversiones de

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, sólo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en ganancias o pérdidas.

- Con respecto a la medición de los pasivos financieros que están designados al valor razonable con cambio en los resultados, la NIIF 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo sea reconocido en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o aumente una disparidad contable en ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no son reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas. Bajo la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado al valor razonable con cambio en los resultados era reconocido en ganancias o pérdidas.
- Con respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, en oposición al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- Los nuevos requerimientos generales para la contabilidad de cobertura mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura que, en la actualidad, se encuentran disponibles en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

Impacto de la transición de NIIF 9:

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

- El valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI) como nueva clasificación y medición posterior aplicable a activos financieros de deuda simples.
- Nuevos requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de pérdidas esperadas, para la cual se aplicaba los requerimientos de NIC 39 sobre la contabilidad de pérdidas crediticias bajo el modelo de pérdidas incurridas.
- Los nuevos requerimientos alinean la contabilidad de coberturas más estrechamente con la gestión del riesgo, establecen un enfoque basado en principios para la contabilidad de coberturas y abordan incongruencias y debilidades del modelo de contabilidad de coberturas de la NIC 39. Se ha proporcionado a las entidades una opción de política contable entre la aplicación de los

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

requerimientos de la contabilidad de coberturas de la NIIF 9 o continuar con la aplicación de los requerimientos de la contabilidad de coberturas existentes de la NIC 39 para toda la contabilidad de coberturas, debido a que aún no se ha completado el proyecto sobre la contabilidad de macro coberturas.

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

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para períodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

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

- NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes: El 28 de mayo de 2014, el IASB publicó la NIIF 15, la cual establece los principios de presentación de información financiera útil acerca de la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y flujos de caja generados de los contratos de una entidad con sus clientes. La NIIF 15 establece que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La NIIF 15 sustituye la NIC 11 - Contratos de construcción, la NIC 18 - Ingresos de actividades ordinarias, así como las interpretaciones relacionadas. Esta norma es efectiva para el período que comienza el 1 de enero de 2018, permitiendo su aplicación anticipada.

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

- Evaluación de los servicios prometidos en los contratos, identificando las obligaciones de desempeño.
- Evaluación de las obligaciones de desempeño de cada contrato y si se tienen impactos para el cumplimiento de la nueva norma.
- Análisis de concesiones, incentivos, bonificaciones, cláusulas de ajustes de precios, sanciones, descuentos y devoluciones o elementos similares contenidos en los acuerdos realizados.
- Identificación de posibles contraprestaciones variables incluidas en los contratos y determinación acerca de si el reconocimiento de las mismas se está realizando apropiadamente.
- Análisis de programas de fidelización con clientes y empaquetamientos (agrupación de productos) y si se tienen impactos para el cumplimiento de la nueva norma.
- Identificación y determinación de controles internos de post-implementación para garantizar el cumplimiento de los requerimientos de contabilización y revelación sobre la base de nuevos productos y servicios que se desarrollan para satisfacer las necesidades financieras de sus clientes.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

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

- Identificación del contrato con el cliente: se identificaron los derechos de las partes, condiciones de pago, evaluación del fundamento comercial, características de las contraprestaciones y se evaluó si había lugar a modificaciones o combinaciones dentro de los mismos.
- Identificación de las obligaciones del contrato: se evaluaron los compromisos incluidos en los contratos de la entidad para identificar cuando el cliente hace uso del servicio y si las obligaciones son identificables de forma separada.
- Determinación del precio: Se revisó en los contratos las características de los importes a los que se tiene derecho a cambio de los servicios comprometidos, con el fin de estimar el efecto de las contraprestaciones variables en especie, u otras pagaderas al cliente.
- Distribución del precio: En la evaluación de los precios a los contratos, se encontró que estos son designados de forma individual a los servicios prestados por la entidad, incluso en los contratos donde hay más de una obligación.
- Satisfacción de las obligaciones: Las obligaciones establecidas en los contratos con clientes se satisfacen cuando el control del servicio se transfiere al cliente y el reconocimiento se realiza conforme lo establece NIIF 15 a lo largo del tiempo o en un momento determinado, dado lo anterior, La Compañía no tiene un impacto significativo en el reconocimiento de los ingresos dado que el reconocimiento se realiza conforme lo indicado en la norma.

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

- NIIF 16 - Arrendamientos: En enero de 2016, el IASB emitió la NIIF 16 que reemplaza la NIC 17, efectiva a partir del 01 de enero de 2019, la cual modifica el reconocimiento de un arrendamiento a los arrendatarios así: las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente.

En la aplicación de este modelo, el arrendatario debe reconocer:

- Activos y pasivos para todos los arrendamientos con una duración superior a los 12 meses, a menos que el activo sea de menor cuantía, y
- La depreciación del activo arrendado separadamente de los intereses sobre los pasivos por arrendamientos en el resultado del periodo.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

La Administración está evaluando el impacto que tendrá la adopción de la NIIF 16, en su estado de situación financiera y las revelaciones.

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

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

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

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3.2 Base de presentación

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

3.3 Moneda funcional y de presentación

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros 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.

3.4 Efectivo

El efectivo incluye el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos, con vencimiento original de tres meses o menos. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el efectivo en caja y los depósitos en bancos.

3.5 Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren.



Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

La depreciación y amortización se cargan a las operaciones corrientes y se calculan por el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos:

	Vida útil
Mobiliario y equipo	3 años
Equipo de cómputo	3 años

Los activos que están sujetos a depreciación se revisan para el deterioro siempre y cuando los cambios según las circunstancias indiquen que el valor en libros no es recuperable. El valor en libros de los activos se reduce inmediatamente al monto recuperable, que es el mayor entre el activo al valor razonable menos el costo y el valor en uso.

3.6 *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

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

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

3.7 *Pasivos financieros*

Clasificación como deuda o patrimonio

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

Pasivos financieros

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

Otros pasivos financieros

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

Baja en cuentas de pasivos financieros

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la Compañía se liquidan, cancelan o expiran.

3.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir.

Ingresos por alquiler

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

Intereses pagados

Los intereses pagados son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos que generan intereses.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

3.9 Gastos

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

3.10 Impuesto sobre la renta

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

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

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, estos fondos están depositados en instituciones de prestigio nacional, 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

La Compañía 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

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales de la Compañía al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

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

Diciembre 2018	Valor en libros	Flujos descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros						
Bonos por pagar, neto	13,994,813	14,000,000	13,994,813	-	-	-
Total de pasivos financieros	13,994,813	14,000,000	13,994,813	-	-	-

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros**por el año terminado al 31 de diciembre de 2018**

(En balboas)

2017	Valor en libros	Flujos descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros						
Bonos por pagar, neto	13,984,439	14,000,000	-	13,984,439	-	-
Total de pasivos financieros	13,984,439	14,000,000	-	13,984,439	-	-

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

Diciembre 2018	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	13,994,813	-	-	-	13,994,813
Total	13,994,813	-	-	-	13,994,813
Total sensibilidad a tasa de interés		-			(13,994,813)

2017	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	-	13,984,439	-	-	13,984,439
Total	-	13,984,439	-	-	13,984,439
Total sensibilidad a tasa de interés	-	(13,984,439)	-	-	(13,984,439)

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre**5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones****5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación**

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

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

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

5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

La NIIF 13 especifica una jerarquía de las técnicas de valuación en base a si las informaciones incluidas 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 de la Compañía. 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 y pasivos financieros de la Compañía que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

Diciembre 2018	Jerarquía del valor razonable				Valor en libros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,121,251	14,121,251	13,994,813
Total de pasivos financieros	-	-	14,121,251	14,121,251	13,994,813

2017	Jerarquía del valor razonable				Valor en libros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,279,704	14,279,704	13,984,439
Total de pasivos financieros	-	-	14,279,704	14,279,704	13,984,439

Supuestos utilizados en la determinación del valor razonable de pasivos financieros.

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

Bonos por pagar

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

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas incluidas en los estados financieros se resumen a continuación:

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

	<u>Diciembre 2018.</u>	<u>Diciembre 2017.</u>
Activos		
Depósito a la vista	72,376	214
Cuentas por cobrar accionistas	165,290	100,350
Pasivos		
Financiamiento recibido	-	14,883
Gastos		
Interés por préstamo	10,042	9,327
Comisiones pagadas	12,268	12,000

El financiamiento recibido correspondía a la línea de sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con un vencimiento el 02 de marzo de 2018.

7. Efectivo y depósitos en banco

El efectivo y depósitos en banco se detallan a continuación:

	2018	2017
Caja Menuda	500	300
Prival Securities	214	214
Prival Bank	<u>72,162</u>	<u>-</u>
	<u>72,876</u>	<u>514</u>

8. Cuentas por Cobrar clientes

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

	2018	2017
Hasta 30 Días	<u>1,363</u>	<u>136,031</u>
	<u><u>1,363</u></u>	<u><u>136,031</u></u>

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

9. Propiedades de inversión, neto

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero 2018	1,917,540	24,736,142	25,633	2,320,685	29,000,000
Aumento				1,378,840	1,378,840
Saldo al 31 de diciembre 2018	<u>1,917,540</u>	<u>24,736,142</u>	<u>25,633</u>	<u>3,699,525</u>	<u>30,378,840</u>

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero 2017	1,917,540	24,736,142	25,633	5,870,685	32,550,000
Disminuciones				(3,550,000)	(3,550,000)
Saldo al 31 de diciembre 2017	<u>1,917,540</u>	<u>24,736,142</u>	<u>25,633</u>	<u>2,320,685</u>	<u>29,000,000</u>

Al 31 de diciembre, la propiedad de inversión por B/.30,378,840 (B/.29,000,000), está conformada por la finca 34029, inscrita en el tomo 827, folio 452 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, la cual consiste en un edificio comercial que cuenta con un nivel de planta baja, seis niveles de estacionamientos y doce niveles de espacios comerciales, ubicada en la avenida Ramón Arias, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público.

Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 se obtuvo a través de un avalúo realizado a esas fechas por valuadores independientes no relacionados con la Compañía. (Avalúos Inspecciones y Construcción.) empresa valuadora que cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

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

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el año. Cuando se estima el valor razonable de las propiedades, el mejor y mayor uso de las propiedades es el actual.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

Activo no financiero	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica (s) de Valuación y datos de entrada principales
	2018	2017		
Propiedad de inversión, neto	<u>30,378,840</u>	<u>29,000,000.00</u>	Nivel 3	Precios de cotización de oferta en un mercado activo - valor de apreciación según demanda

10. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Impuestos de inmueble pagado por adelantado	37,840	312,046
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	188,671	188,671
Seguros pagados por anticipado	20,463	20,776
Gastos pagados por anticipado	17,058	5,889
Cuenta por cobrar accionista	165,290	100,350
	<u>429,322</u>	<u>627,732</u>

La Administración solicitó a la Dirección General de Ingresos un análisis tributario de la exoneración de las mejoras por B/. 28,351,191 sobre la finca No.34029, lo cual origino un crédito a favor por la suma de B/. 798,523 que a diciembre de 2018 muestra saldo de B/. 37,840, producto del impuesto de inmueble pagado en exceso.

11. Financiamiento recibido

Septiembre 2018

	<u>Tasa Promedio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prival Bank, S. A.	6%	02 de marzo de 2019	-	14,883

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

12. Bonos por pagar

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

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

Los bonos de la Serie Subordinada devengan intereses a una tasa determinada semestralmente por el emisor y podrá ser hasta un máximo de 12% anual, sin mínimo, no acumulables, pagaderos semestralmente los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su fecha de rendición anticipada. Los pagos podrán ser totales o parciales, y están sujetos al cumplimiento de la condición especial de la serie subordinada. Esta serie fue redimida anticipadamente el 30 de septiembre de 2015.

El detalle de los bonos por pagar se resume a continuación:

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Bonos por pagar	14,000,000	14,000,000
Costos de emisión de bonos	(15,561)	(25,935)
Amortización del período	10,374	10,374
Costo de emisión por amortizar	<u>(5,187)</u>	<u>(15,561)</u>
	<u>13,994,813</u>	<u>13,984,439</u>

Los bonos de la "Serie Subordinada" no cuentan con una garantía específica. Los bonos de la "Serie Senior" están garantizados mediante contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, cesión suspensiva e irrevocable de los cánones presentes y futuros de todos los contratos de arrendamiento y cualquier otra garantía que de tiempo en tiempo se incorpore en el fideicomiso.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

13. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Pasivos corrientes:		
Impuestos por pagar	2,637	10,663
Cuentas por pagar - otros	2,856	9,257
Prestaciones laborales	2,545	2,706
	<u>8,037</u>	<u>22,626</u>
Pasivo no corriente:		
Prestaciones laborales	<u>8,895</u>	<u>6,731</u>

14. Acciones comunes

El capital social está constituido por 100 acciones comunes con un valor nominal de B/.100 cada una; emitidas y en circulación.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía pagó dividendos por B/. 1,341,902 (2017 B/.1,312,097) los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva.

15. Arrendamientos operativos

La Compañía arrienda sus propiedades de inversión (ver nota 9).

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

	2018	2017
Menos de un año	1,668,609	2,792,839
Entre uno y cinco años	<u>2,226,113</u>	<u>3,397,390</u>

16. Impuesto sobre la renta

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, la Compañía está exenta del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera y de aquellas transadas a través de la Bolsa de Valores de Panamá ("BVP") con títulos debidamente inscritos a la SMV, así como también están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos valores emitidos a través de la SMV.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

Según la Resolución No.201-6243 del 21 de diciembre de 2016, Unicorp Tower Plaza, S. A. como subsidiaria de Prival Real Estate Fund, S. A. queda inscrita bajo el régimen de sociedad de Inversión Inmobiliaria que se acoge al acuerdo que establece el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, el cual indica lo siguiente: "para los efectos de este artículo, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliarias registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria sobre los tenedores de sus cuotas de participación."

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A., por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron autorizados por la Administración el 20 de febrero de 2019.



FIDEICOMISO No. 19
Unicorp Tower Plaza, S.A.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de diciembre de 2018)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 26 de Junio de 2012 con Unicorp Tower Plaza, S.A., como Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de la Emisión de Bonos Corporativos de Unicorp Tower Plaza, S.A., autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No.207-12 de 22 de junio de 2012 hasta por la suma de US\$28,000,000.00, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente Emisor, según los términos y condiciones establecidas en el Bono certifica que:

Para garantizar la Serie Senior de hasta por la suma de US\$14,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Unicorp Tower Plaza, S.A., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.207-12 del 22 de junio del 2012 hasta por la suma de US\$28,000,000.00, a la fecha de esta certificación el total del patrimonio administrado del Fideicomiso, es por la suma de US\$14,000,000.00, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Catorce Millones de Dólares (US\$14,000,000.00), constituida a través de la Escritura Pública No. 17,963 del 11 de septiembre de 2012 por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Unicorp Tower Plaza, S.A.
2. Contrato de Cesión Suspensiva de Cánones de Arrendamiento que a la fecha suman mensualmente, un total de US\$236,246.07.
3. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.

Prival Trust S.A.

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

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



4. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

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

De la suma de US\$14,000,000.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Serie Senior al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de US\$14,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de US\$236,246.07 en arrendamientos mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso y que a la fecha de la presente certificación no se ha cumplido la condición suspensiva del Contrato de Cesión Suspensiva.

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

A. Sin Fecha de Vencimiento

No Aplica.

B. Con Fecha de Vencimiento

1. Cesión Suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., en su calidad de fiduciario, de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles otorgados en Primera Hipoteca y Anticresis.

Arrendador	Número de Contrato	Día de Inicio	Término de Duración	Fecha de Vencimiento	Cánon Mensual
Unicorp Tower Plaza, S.A.	4092014	01/01/2016	3 años	31/12/18	\$ 134,670.20
Unicorp Tower Plaza, S.A.	201-2012	21/12/2011	10 años	21/12/2021	\$ 1,273.39
Unicorp Tower Plaza, S.A.	49241	01/05/2011	10 años	01/05/2021	\$ 97,316.63
Unicorp Tower Plaza, S.A.	49241	01/05/2011	10 años	01/05/2021	\$ 2,985.85

2. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Catorce Millones de Dólares (US\$14,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No.17,963 del 11 de septiembre de 2012, sobre la siguiente finca a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Unicorp Tower Plaza, S.A. cuyo avalúo tienen la siguiente fecha de vencimiento:

No. de Finca	Propietario	Valor de Avalúo	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
34029	Unicorp Tower Plaza, S.A.	29,000,000.00	23 de febrero de 2018	23 de febrero de 2021	CORPORACION DE INGENIEROS	AJ-02-31615/18

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

Coberturas de Garantías

Al cierre del 31 de diciembre de 2018, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de US\$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de US\$29,000,000.00, lo que representa un excedente de US\$10,800,000.00.

Cobertura de Servicio de Deuda

Mantener una ratio de Cobertura de Servicio de Deuda que no sea menor de 1:1. Según el Prospecto Informativo, Cobertura de Servicio de Deuda se define de la siguiente manera:

- Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso menos los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble de los inmuebles que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) US\$708,738.21 – US\$100,767.77 ENTRE; b) US\$232,555.56. Lo que nos da un resultado de 2.62 el cual sobrepasa la ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mínimo requerido.

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

Marzo 2018

Coberturas de Garantías

Al cierre del 31 de marzo de 2018, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de US\$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de US\$29,906,983.22, lo que representa un excedente de US\$11,706,983.22.

Cobertura de Servicio de Deuda

- Mantener una ratio de Cobertura de Servicio de Deuda que no sea menor de 1:1. Según el Prospecto Informativo, Cobertura de Servicio de Deuda se define de la siguiente manera:
 - Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso menos los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble de los inmuebles que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) US\$704,283.72 – US\$100,767.77, ENTRE; b) US\$227,500.00. Lo que nos da un resultado de 2.66 el cual sobrepasa la ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mínimo requerido.

Junio 2018

Coberturas de Garantías

Al cierre del 30 de junio de 2018, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de US\$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de US\$29,906,983.22, lo que representa un excedente de US\$11,706,983.22.

Cobertura de Servicio de Deuda

- Mantener una ratio de Cobertura de Servicio de Deuda que no sea menor de 1:1. Según el Prospecto Informativo, Cobertura de Servicio de Deuda se define de la siguiente manera:
 - Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso menos los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble de los inmuebles que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) US\$704,283.72 – US\$100,767.77, ENTRE; b) US\$230,027.78. Lo que nos da un



resultado de 2.63 el cual sobrepasa la ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mínimo requerido

Septiembre 2018

Coberturas de Garantías

Al cierre del 30 de septiembre de 2018, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de US\$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de US\$29,000,000.00 lo que representa un excedente de US\$10,800,000.00.

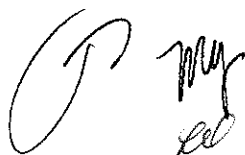
Cobertura de Servicio de Deuda

Mantener una ratio de Cobertura de Servicio de Deuda que no sea menor de 1:1. Según el Prospecto Informativo, Cobertura de Servicio de Deuda se define de la siguiente manera:

- Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso menos los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble de los inmuebles que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) US\$708,738.21 – US\$100,767.77 ENTRE; b) US\$232,555.56. Lo que nos da un resultado de 2.61 el cual sobrepasa la ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mínimo requerido.

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

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (14,000,000) entre el monto en circulación (14,000,000) es igual a 1.



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

Marzo 2018

- El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (14,000,000) entre el monto en circulación (14,000,000) es igual a 1.

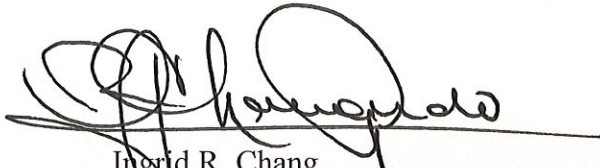
Junio 2018

- El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (14,000,000) entre el monto en circulación (14,000,000) es igual a 1.

Septiembre 2018

- El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (14,000,000) entre el monto en circulación (14,000,000) es igual a 1.

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



Ingrid R. Chang
VP Legal y Fideicomisos



Leticia Oberto
Abogada de Fideicomisos

