



NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA DE LA SOCIEDAD-----

-----UNICORP TOWER PLAZA, S.A.-----

En mi despacho notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dieciséis (16) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), ante mí, **ERIC ANTONIO BARCIELA CHAMBERS**, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos once-seiscientos noventa y cuatro (8-711-694), Comparecieron personalmente: **JAIME RICARDO SOSA QUINTERO**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos treinta y uno- novecientos treinta y siete (8-431-937), en calidad de Representante Legal, **RAFAEL FERNANDEZ**, varón, panameño, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos veintinueve- cuatrocientos cincuenta y siete (8-729-457), en calidad de Administrador y **MILAGROS ILEANA GUERRERO TORRES**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal ocho-setecientos veintinueve-dos mil ciento doce (8-729-2112), en calidad de Contralor, todos de la entidad denominada **UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**, sociedad debidamente inscrita bajo el número de folio real setecientos sesenta y cuatro mil treinta y siete (764037), de la Sección Mercantil del Registro Público, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo cero cero ocho- dos mil (008-2000) del veintidós (22) de mayo del año dos mil (2000), modificado por el Acuerdo cero siete- dos mil dos (07-2002), emitido por la Comisión Nacional de Valores de Panamá, hoy Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, de lo siguiente: -----

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes a **UNICORP TOWER PLAZA, S.A.** -----

b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información

sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**, para el periodo correspondiente del uno (1) de enero de dos mil diecinueve (2019) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019). -----

d. Que los firmantes: -----

d.1 Son responsables del establecimiento, mantenimiento y funcionamiento eficaz de controles Internos, y han puesto en conocimiento de la Junta Directiva, dicho sistema de control interno. -----

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda la información de importancia, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. -----

d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la Efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones Efectuadas a esa fecha. -----

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **UNICORP TOWER PLAZA, S.A.** lo siguiente: -----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores



NOTARÍA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

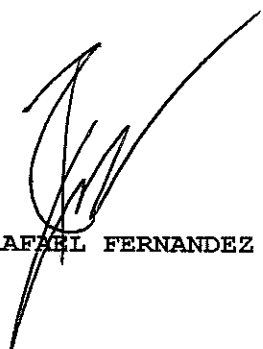
e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de UNICORP TOWER PLAZA, S.A. -----

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de UNICORP TOWER PLAZA, S.A o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posteridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

Así terminaron de exponer los Declarantes y leída como les fue esta declaración en presencia de los Testigos Instrumentales, VICTORIA RAMOS TAPIA, con cedula de identidad personal número ocho-ochocientos cincuenta y dos- trescientos noventa y cinco (8-852-395), y SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO, con cedula de identidad persona número seis-cincuenta y nueve-ciento cuarenta y siete (6-59-147), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia, con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario que doy fe. -----

LOS DECLARANTES:

  
JAIME RICARDO SOSA QUINTERO

  
RAFAEL FERNANDEZ

  
MILAGROS ILEANA GUERRERO TORRES

**LOS TESTIGOS:**

  
**VICTORIA RAMOS TAPIA**

  
**SELIDERT EMELINA DE LEON CARRASCO**

  
**ERICK ANTONIO BARCETA CHAMBERS**

**NOTARIO PUBLICO OCTAVO DE CIRCUITO DE PANAMA**



## **Unicorp Tower Plaza, S. A.**

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

Estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 e Informe de los Auditores Independientes del 21 de abril de 2020

## **Unicorp Tower Plaza, S.A.**

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

### **Informe de los Auditores Independientes y estados financieros al 31 de diciembre de 2019**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 – 22

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Accionista y Junta Directiva de  
**Unicorp Tower Plaza, S.A.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de **Unicorp Tower Plaza, S.A.** (la “Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, así como un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Unicorp Tower Plaza, S.A.**, al 31 de diciembre de 2019 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF’s).

### **Base para la Opinión**

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para los Contadores Profesionales (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo V de la Ley 57 del 1 de septiembre de 1978), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA.

### **Asuntos Clave de la Auditoría**

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

## **Deloitte.**

### **Propiedades de Inversión**

*Véanse las Notas 3.6 (Propiedades de inversión) y Nota 8 (Propiedades de inversión) en los estados financieros.*

#### **Asunto clave de Auditoría**

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 suman B/. 30,378,840, representando el 98% de los activos de la Compañía.

Se requiere juicio significativo por parte de la Administración para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, y para los propósitos de nuestra auditoría, identificamos la valoración de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros en su conjunto, combinado con el juicio asociado con la determinación del valor razonable.

La Compañía utiliza valuadores independientes para determinar anualmente los valores razonables de las propiedades de inversión.

#### **Cómo el asunto fue abordado en nuestra auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluye, entre otros:

- Evaluamos la competencia, las capacidades y la objetividad de los valuadores independientes y verificamos sus calificaciones.
- Además, discutimos el alcance de su trabajo con la Administración y revisamos sus términos de compromiso para determinar que no había asuntos que afectaran su independencia y objetividad o limitaciones de alcance impuestas sobre ellos.
- Revisamos que los enfoques que utilizaron son consistentes con las NIIF's.
- Comparamos los datos utilizados en la determinación del valor razonable con datos de mercado para confirmar la razonabilidad de los juicios.

### **Otra Información**

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en esta otra información, se requiere que informemos este hecho. No tenemos nada que informar sobre este tema.

### **Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno Corporativo por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.



## **Deloitte.**

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

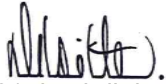
Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

**Deloitte.**

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar que puedan afectar a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

La socia del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Lesbia de Reyes.



21 de abril de 2020

Panamá, República de Panamá

## Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

### Estado de situación financiera por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

(En balboas)

	Notas	2019	2018
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6, 7	333,651	72,876
Cuentas por cobrar clientes		1,363	1,363
Otros activos		31,636	-
Total de activos corrientes		<u>366,650</u>	<u>74,239</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	8	30,378,840	30,378,840
Cuenta por cobrar accionistas	6	165,290	165,290
Otros activos	6,9	215,579	264,032
Total de activos no corrientes		<u>30,759,709</u>	<u>30,808,162</u>
Total de activos		<u>31,126,359</u>	<u>30,882,401</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar, neto	10	-	13,994,813
Financiamiento recibido	6	52,092	-
Otros pasivos	11	281,730	8,037
Total de pasivos corrientes		<u>333,822</u>	<u>14,002,850</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	10	13,937,990	-
Otros pasivos		10,833	8,895
Total de pasivos no corrientes		<u>13,948,823</u>	<u>8,895</u>
Total de pasivos		<u>14,282,645</u>	<u>14,011,745</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	12	10,000	10,000
Capital adicional pagado		14,000,000	14,000,000
Ganancia acumulada		2,833,714	2,860,656
Total de patrimonio		<u>16,843,714</u>	<u>16,870,656</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>31,126,359</u>	<u>30,882,401</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 2019

(En balboas)

	Notas	2019	2018
Ingresos:			
Alquileres		2,557,889	2,738,035
Cuota de mantenimiento		275,360	68,025
Cambios en el valor razonable de las propiedades inversión		-	1,378,840
Otros ingresos		-	680
Total de ingresos		<u>2,833,249</u>	<u>4,185,580</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Gastos de intereses	6	(984,381)	(943,055)
Gastos de comisiones	6	(11,268)	(12,343)
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(995,649)</u>	<u>(955,398)</u>
Ingreso neto		<u>1,837,600</u>	<u>3,230,182</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y beneficios a empleados		98,629	104,672
Honorarios y servicios profesionales		125,778	118,809
Seguros		33,931	37,315
Impuestos		136,986	344,534
Mantenimiento		81,898	79,262
Otros		75,317	68,630
Total de gastos generales y administrativos		<u>552,539</u>	<u>753,222</u>
Ganancia del año		<u>1,285,061</u>	<u>2,476,960</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 cambios en el patrimonio  
por el año terminado el 31 de diciembre 2019**  
(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancia acumulada</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	10,000	14,000,000	1,725,598	15,735,598
Ganancia del año	-	-	2,476,960	2,476,960
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>				
Dividendos pagados	-	-	(1,341,902)	(1,341,902)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	• 10,000	14,000,000	2,860,656	16,870,656
Ganancia del año	-	-	1,285,061	1,285,061
<b>Transacciones atribuibles al accionista</b>				
Dividendos pagados	-	-	(1,312,003)	(1,312,003)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	10,000	14,000,000	2,833,714	16,843,714

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 al 31 de diciembre de 2019**

(En balboas)

	Notas	2019	2018
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Ganancia del año		1,285,061	2,476,960
Ajustes por:			
Gastos financiero		984,381	943,055
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		-	(1,378,840)
		<u>2,269,442</u>	<u>2,041,175</u>
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Disminución en cuentas por cobrar clientes		-	134,668
(Aumento) en cuentas por cobrar accionista		-	(64,940)
Disminución en otros activos		16,817	263,350
Aumento (disminución) en otros pasivos		<u>275,631</u>	<u>(12,425)</u>
<b>Efectivo proveniente de actividades de operación</b>		<u>2,561,890</u>	<u>2,361,828</u>
Intereses pagados		<u>(965,817)</u>	<u>(932,681)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>1,596,073</u>	<u>1,429,147</u>
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:</b>			
Dividendos pagados		(1,312,003)	(1,341,902)
Producto de financiamiento recibidos	6	85,365	358,327
Cancelación de financiamiento		(33,273)	(373,210)
Costos de emisión bonos por pagar	10	<u>(75,387)</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<u>(1,335,298)</u>	<u>(1,356,785)</u>
Aumento neto en efectivo y depósitos en banco		260,775	72,362
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año	6,7	<u>72,876</u>	<u>514</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del año	6,7	<u>333,651</u>	<u>72,876</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 2019**

(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 es una entidad 100% poseída por 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 Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.

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

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

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

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), efectivas para el año que inició el 1 de enero de 2019, pero no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros.

##### NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 no cambia sustancialmente cómo un arrendador contabiliza los arrendamientos. Bajo la NIIF 16, un arrendador continúa clasificando arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y contabilizan esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador maneja los riesgos derivados de su interés residual en los activos arrendados.

La Compañía aplica la definición de arrendamiento y la orientación relacionada, establecida en la NIIF 16 a todos los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019. En preparación para la primera aplicación de la NIIF 16, la Compañía ha identificado que la nueva definición de la NIIF 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplen con la definición de un arrendamiento.

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

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido, pero aún no son efectivas:

- Modificaciones a NIC 1 y NIC 8.
- Mejoras anuales a los Estándares NIIF Ciclo 2015–2017 – varios estándares.

La Compañía no espera que estas modificaciones a normas e interpretaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

## **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 2019 (En balboas)**

---

#### **Modificaciones a NIC 1 e NIC 8 Definición de materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

#### **Marco Conceptual de las Normas NIIF**

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6, 14, NIC 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

### **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.



## **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 2019 (En balboas)**

---

#### **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 y equivalentes de 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 incurrían.

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:

	<b>Vida útil</b>
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.

## **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 2019 (En balboas)**

---

#### **3.7 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

##### Las Empresas como arrendador

La Compañía celebra contratos de arrendamiento como arrendador con respecto a algunas de sus propiedades de inversión. Los arrendamientos para los que la Compañía es arrendador se clasifican como arrendamientos financieros u operativos. Siempre que los términos del contrato de arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como una financiación de arrendamiento. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### **3.8 Pasivos financieros**

##### Clasificación como deuda o patrimonio

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

##### Pasivos financieros

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

##### Otros pasivos financieros

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

##### Baja en cuentas de pasivos financieros

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

#### **3.9 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgados por la Compañía.

##### Ingresos por alquiler

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al importe en libros del activo arrendado, y son reconocidos empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

##### 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.

## 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 2019 (En balboas)

---

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.

#### 3.10 Gastos

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

#### 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

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no tenga suficientes recursos financieros para cumplir con sus obligaciones a medida que vencen, o lo harán a un costo excesivo. Este riesgo surge de desajustes en el momento de los flujos de efectivo que son inherente a las operaciones y puede verse afectado por una gama de eventos específicos de la Compañía y de todo el mercado.

La Compañía estableció un marco integral de políticas y control para gestionar el riesgo de liquidez. La Administración de la Compañía es responsable de administrar el riesgo de liquidez a través de una combinación de formación de políticas, revisión, análisis, establecimiento de límites y monitoreo. La exposición al riesgo de liquidez es bajo debido a que los bonos por pagar son a largo plazo. Además, la Compañía cuenta el respaldo su accionista en caso de cualquier desfase de flujo de efectivo.

##### 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.

El cuadro a continuación resume la exposición de los pasivos financieros en base a lo que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o la fecha de vencimiento.

■

2019	Total	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	13,937,990	-	-	13,937,990	-
Financiamiento recibido	52,092	52,092	-	-	-
Total de pasivos financieros	13,990,082	52,092	-	13,937,990	-

## 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 2019 (En balboas)

---

2018	Total	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	13,994,813	13,994,813	-	-	-
Total de pasivos financieros	13,994,813	13,994,813	-	-	-

#### 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 2019. 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.

## 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 para determinar las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para mediciones del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía usa datos observables del mercado mientras estén disponibles. Cuando los indicadores del Nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata valuadores calificados de terceros para realizar la valuación. El Comité de Valuación trabaja de forma cercana con los valuadores externos calificados para establecer las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para el modelo.

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.

## 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 2019 (En balboas)

#### 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.

<b>2019</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>	<b>Valor en libros</b>
<b>Pasivos financieros:</b>					
Bonos por pagar	-	-	14,352,825	14,352,825	13,937,990
Financiamiento recibido	-	52,092	-	52,092	52,092
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>52,092</b>	<b>14,352,825</b>	<b>14,404,917</b>	<b>13,990,082</b>
<b>Jerarquía del valor razonable</b>					
<b>2018</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>	<b>Valor en libros</b>
<b>Pasivos financieros:</b>					
Bonos por pagar	-	-	14,121,251	14,121,251	13,994,813
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,121,251</b>	<b>14,121,251</b>	<b>13,994,813</b>

## 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 2019 (En balboas)

---

#### 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 incluidos en el Nivel 3 mostrados arriba ha sido determinado mediante el análisis de los flujos de caja descontados, donde el dato de entrada más significativo lo constituye la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de la contraparte.

## 6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	Compañía relacionada	
	2019	2018
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	333,151	72,376
Cuenta por cobrar accionista	165,293	165,290
	<u>498,444</u>	<u>237,666</u>
<b>Pasivos</b>		
Financiamiento recibido	<u>52,092</u>	<u>-</u>
<b>Gastos</b>		
Gastos de intereses	7,337	10,042
Gastos de comisiones	11,268	12,268
	<u>18,605</u>	<u>22,310</u>

El financiamiento recibido corresponde a la línea de sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con vencimiento el 31 de diciembre de 2020. Durante el año, la Compañía hizo uso de la línea de sobregiro, la cual ha generado un gasto de interés por B/.7,337.

## 7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo se detallan a continuación:

	2019	2018
Caja menuda	500	500
Prival Securities, Inc.	214	214
Prival Bank, S.A.	<u>332,937</u>	<u>72,162</u>
	<u>333,651</u>	<u>72,876</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 2019 (En balboas)

#### 8. Propiedades de inversión

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 1 de enero de 2019	1,917,540	24,736,142	25,633	3,699,525	30,378,840
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<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 1 de enero de 2018	1,917,540	24,736,142	25,633	2,320,685	29,000,000
Disminuciones	-	-	-	1,378,840	1,378,840
Saldo al 31 de diciembre de 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>

Al 31 de diciembre de 2019, la propiedad de inversión por B/.30,378,840, 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.

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

Cada uno de los contratos de arrendamiento contiene un período inicial no cancelable de 3 a 10 años, con alquileres anuales con incrementos en base al índice de precios al consumidor. Las renovaciones subsiguientes se negocian con el arrendatario. No se cobra ninguna renta contingente.

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

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

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el año. 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 2019 (En balboas)

---

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

#### Enfoque de renta

Este enfoque proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a un único valor de capital actual. Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde al ingreso bruto anual estimado considerando el alquiler real y efectivo para facilidades con las características y acabados de la propiedad menos los gastos.

Activo no financiero	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable
	2019	2018	
Propiedad de inversión	30,378,840	30,378,840	Nivel 3

Al 31 de diciembre 2019, la Compañía no reconoció en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral ganancia o pérdida en el valor razonable de la propiedad de inversión (2018: B/. 1,378,840) ya que no hubo cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión con respecto al año anterior. Para determinar el valor razonable se utilizó el enfoque de renta.

#### **Técnica de valuación y datos de entrada principales**

##### Enfoque de renta

Valor de renta (planta baja y niveles) B/.14 por m<sup>2</sup>/ B/.18 por m<sup>2</sup>

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



## 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 2019 (En balboas)

---

#### 9. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2019	2018
Impuestos sobre la renta pagado por anticipado	188,671	188,671
Impuestos de inmueble pagado por adelantado	-	37,840
Seguros pagados por anticipado	23,386	20,463
Gastos pagados por anticipado	8,250	17,058
Otros	26,908	-
	<u>247,215</u>	<u>264,032</u>
Corriente	31,636	-
No corriente	<u>215,579</u>	<u>264,032</u>
	<u>247,215</u>	<u>264,032</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 originó un crédito a favor por la suma de B/.798,523 que al 31 diciembre de 2018 mostraba un saldo de B/.37,840, producto del impuesto de inmueble pagado en exceso.

#### 10. 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 la cual tenía vencimiento el 29 de junio 2019 y se aprobó la renovación el 22 de mayo de 2019 por el mismo valor nominal con fecha de vencimiento el 28 de junio de 2024 con tasa de interés anual fija equivalente al 7% (2018: 6.50%) y la "Serie Subordinada" por B/.14,000,000 la cual fue redimida anticipadamente el 30 de septiembre de 2015.

Las fechas de pago de interés serán los 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

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

## 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 2019 (En balboas)

---

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bonos por pagar	14,000,000	14,000,000
Costos de emisión de bonos	(75,387)	(15,561)
Amortización del año	13,377	10,374
Costo de emisión por amortizar	<u>(62,010)</u>	<u>(5,187)</u>
	<u>13,937,990</u>	<u>13,994,813</u>

#### 11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas por pagar	227,400	2,856
Impuestos por pagar	52,829	2,636
Prestaciones laborales	<u>1,501</u>	<u>2,545</u>
	<u>281,730</u>	<u>8,037</u>

#### 12. Acciones comunes

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

Durante el año, la Compañía pagó dividendos por B/.1,312,003 los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva.

#### 13. Arrendamientos operativos

Los arrendamientos operativos, en los cuales la Compañía es el arrendador, se relacionan con propiedades de inversión, con términos de entre 3 a 10 años. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad al vencimiento del período de arrendamiento.

Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para la Compañía, ya que se relacionan con la propiedad que se encuentra en una ubicación con un aumento constante de valor en los últimos años. La Compañía no identificó ninguna indicación de que esta situación cambiará.

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

## 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 2019 (En balboas)

---

A continuación, se presenta el análisis de vencimiento de los pagos de arrendamiento operativo:

	<b>2019</b>
1 año	2,802,341
2 años	2,383,969
3 años	1,530,686
4 años	20,671
	<u>6,737,667</u>

#### Arrendamiento – NIC 17

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

	<b>2018</b>
Menos de un año	2,801,349
Entre uno y cinco años	<u>4,491,593</u>

#### 14. 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 Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (“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.

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 de Panamá 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.”

#### 15. Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2019, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 21 de abril de 2020, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que dada la situación del país con la presencia del COVID-19 y el anuncio de la Organización Mundial de la Salud que el mundo se está enfrentando a una pandemia, estimamos prudentemente que en los próximos meses el flujo de caja se verá afectado. Aún es muy pronto para poder cuantificar el impacto que tendrá la pandemia sobre la Compañía, sin embargo, la Administración considera que el ajuste temporal que posiblemente ocurra en el cobro de arrendamientos será recuperado en el tiempo.

## **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 2019**

(En balboas)

---

#### **16. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron autorizados por la Administración el 21 de abril de 2020.

\* \* \* \* \*

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado Financiero por el período  
terminado el 31 de diciembre de 2019

**Fideicomiso No. 19**  
**Unicorp Tower Plaza**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Informe de contador y estados financieros del**  
**31 de diciembre de 2019**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	3
Notas a los estados financieros	4 – 16

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva  
**Prival Trust, S. A.**

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Fideicomiso No.19 Unicorp Tower Plaza, S. A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y cambios en el patrimonio por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

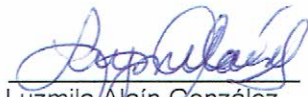
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control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

### **Responsabilidad del Contador Público**

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso No.19 Unicorp Tower Plaza, S. A., al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Luzmila Alaín González

C.P.A. No. 906-2006

19 de marzo de 2020

Panamá, República de Panamá

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Estado de activos y fondos en fideicomisos**  
**al 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2019	Junio 2019
<b>Activos</b>			
Propiedades y mejoras	4	<u>29,000,000</u>	<u>29,000,000</u>
<b>Activos netos atribuibles a los fideicomitentes</b>		<u>29,000,000</u>	<u>29,000,000</u>
<b>Fondos en fideicomiso</b>			
Aportes de los fideicomitentes	4	<u>29,000,000</u>	<u>29,000,000</u>
<b>Fondos netos en fideicomiso</b>		<u>29,000,000</u>	<u>29,000,000</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.



**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

	<u>Aportes de los</u> <u>fideicomitentes</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 31 de junio 2018</b>	14,000,000	14,000,000
Cambio en valor razonable	15,000,000	15,000,000
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	29,000,000	29,000,000
<b>Saldo al 31 de junio 2019</b>	29,000,000	29,000,000
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	29,000,000	29,000,000

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

**1. Información general**

El Fideicomiso No.19 (el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, y conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 26 de junio de 2012 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Unicorp Tower Plaza, S. A. como Fideicomitentes y Prival Trust, S. A. como Fiduciario.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar la Serie Senior de hasta por la suma de B/.14,000,000 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 B/.28,000,000, a la fecha de éste informe el total del patrimonio administrado del Fideicomiso, es por la suma de B/.14,000,000, 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 Balboas (B/. 14,000,000), 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 B/. 211,589.80
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.
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).

La administradora es Prival Trust, S. A. (la "Fiduciaria") es una sociedad anónima incorporada en Panamá y está autorizada para dedicarse a la administración de fideicomisos en o desde la República de Panamá, de acuerdo con la Resolución fiduciaria No.IFD-001-2011 del 18 de febrero de 2011.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 como ha sido modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2018, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

- Recibir en Fideicomiso los Bienes del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del fideicomiso para que la fiduciaria pueda autorizar el traspaso y liberación total o parcial de los derechos reales sobre parte de las fincas, conforme a solicitud de la fideicomitente y limitaciones establecidas en el contrato.
- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores como parte del Informe de Actualización Trimestral de la Fideicomitente, una certificación en la cual conste los bienes que constituyen los bienes del Fideicomiso.
- Enviar trimestralmente a la Fideicomitente un informe de su gestión.
- Cumplir con las obligaciones que le impone el contrato y la diligencia.
- Ante incumplimiento en lo que respecta a la emisión de bonos, la fiduciaria está obligada a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores de los registros, incluso la ejecución y liquidación de los bienes del fideicomiso. La fiduciaria se compromete a notificar a la fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo con el procedimiento estipulado.

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todos los actos que estime necesarios para el cumplimiento adecuado de sus funciones y obligaciones derivadas en el Fideicomiso.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo el Fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con la Fideicomitente.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Calle 50 y calle 71 San Francisco.

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

**2. Políticas de contabilidad más significativas**

**2.1 Estado de cumplimiento**

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

**2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios. El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en balboas, la moneda funcional y de presentación de la Empresa. 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.

**2.4 Reconocimiento del ingreso**

El ingreso es medido al valor razonable de la consideración recibida o por recibir.

**2.4.1 Ingresos por servicios**

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los ingresos por servicios se reconocen cuando el servicio es efectivamente prestado y aceptado por el cliente. La Empresa brinda servicios de administración de fideicomisos. Los ingresos son diferidos durante el año que se presta el servicio.

**2.4.2 Ingresos por intereses**

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

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

## **2.5 Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta del año comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

### 2.5.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente de la Empresa es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

## **2.6 Instrumentos financieros**

### 2.6.1 Fecha de reconocimiento

Todos los activos y pasivos financieros se registran inicialmente a la fecha de contratación, la fecha en que la Empresa se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

### 2.6.2 Medición inicial de los instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros reconocidos se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros que no sean activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas (FVTPL, por sus siglas en inglés) se agregan o se deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, según correspondan, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros en FVTPL se reconocen inmediatamente en resultados.

Los activos financieros se clasifican básicamente en las siguientes categorías: inversiones en valores y depósitos en bancos. La clasificación de los activos depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinada al momento de su reconocimiento inicial.

### Reconocimiento

Todos los demás activos financieros se registran inicialmente en la fecha de liquidación, que es la fecha en la que la Empresa se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Un activo financiero es medido inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al valor razonable y que no forme parte de una relación de cobertura se reconocen en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral. La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado y que no forme parte de una relación de cobertura se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral cuando el activo financiero que se dé de baja en cuentas haya sufrido un deterioro de valor o se reclasifique, así como mediante el proceso de amortización.

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada; entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Medición del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

Baja de activos financieros

La Empresa da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando la Empresa ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Empresa reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Empresa continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

En determinadas transacciones, la Empresa retiene la obligación de servir un activo financiero transferido por lo cual recibirá una comisión. Los activos transferidos se dan de baja al momento de su transferencia si han cumplido con las características que lo permiten. Un activo o pasivo es reconocido por el contrato de servicio dependiendo de la comisión de administración, si esta es más que adecuada (activo) o es inferior a la adecuada (responsabilidad) para realizar el servicio.

En transacciones en las que ni se retiene, ni transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero y retiene el control del activo, se continúa reconociendo el activo en la medida de su involucración continuada, determinada por el grado en que está expuesto a los cambios en el valor del activo transferido.

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

Deterioro de activos financieros

Un activo financiero no clasificado a valor razonable con cambios en resultados es evaluado a cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros estarán deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye dificultad financiera significativa del emisor o de la contraparte, incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o capital, indicación de que el prestatario caiga en bancarota o en una reorganización financiera.

Una pérdida por deterioro de un activo financiero medido al costo amortizado se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados al tipo de interés efectivo original del activo.

2.6.3 Medición inicial de los instrumentos financieros

Los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el monto principal pendiente (SPPI, por sus siglas en inglés), se miden posteriormente al costo amortizado; los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es tanto el de recolectar los flujos de efectivo contractuales como el de vender los instrumentos de deuda, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son SPPI, se miden posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI, por sus siglas en inglés); todos los demás instrumentos de deuda (por ejemplo, los instrumentos de deuda administrados sobre una base de valor razonable, o mantenidos para la venta) y las inversiones de capital se miden posteriormente en FVTPL.

2.6.4 Clasificación

La Empresa clasifica sus activos financieros de acuerdo a su medición posterior a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales o a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, sobre la base del modelo de negocio de la Empresa para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

2.6.5 Evaluación del modelo de negocio

La Empresa realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que el activo financiero se mantiene a nivel de cartera, ya que refleja la forma en que se administra el negocio y se proporciona información a la administración.

Una evaluación de los modelos de negocios para administrar los activos financieros es fundamental para la clasificación de un activo financiero. La Empresa determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se administran juntos para lograr un objetivo empresarial particular. El modelo de negocio no depende de las intenciones de la administración para un instrumento individual, por lo tanto, la evaluación del modelo de negocios se realiza a un nivel más alto de agregación en lugar de hacerlo instrumento por instrumento.

2.6.6 Evaluación sobre los flujos de efectivo contractuales si son únicamente pagos de capital e intereses

A efectos de esta evaluación, se entiende por "principal" el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al capital pendiente durante un período de tiempo determinado y por otros riesgos y costos básicos de préstamo, así como el margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Empresa considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición.

2.6.7 Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI)

Estos valores se componen de instrumentos de deuda no clasificados como valores a FVTPL o valores a costo amortizado y están sujetos a los mismos criterios de aprobación que el resto de la cartera de crédito. Estos valores se contabilizan al valor razonable si se cumplen las dos condiciones siguientes: El activo financiero se mantiene de acuerdo con un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante el cobro de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros; y las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas especificadas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Las ganancias y pérdidas no realizadas se reportan como incrementos netos o disminuciones en otros resultados integrales ("OCI") en el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los accionistas neto hasta que se realicen. Las ganancias y pérdidas realizadas por la venta de valores que se incluyen en la ganancia neta en la venta de valores se determinan usando el método de identificación específico. Para un instrumento de patrimonio designado como medido a FVOCI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales no se reclasifica posteriormente a ganancias y pérdidas, pero se puede transferir dentro del patrimonio.



**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

**2.6.8 Activos financieros a costo amortizado**

Los activos financieros a costo amortizado representan valores y préstamos cuyo objetivo es mantenerlos con el fin de obtener los flujos de efectivo contractuales durante la vida del instrumento. Estos títulos y préstamos se valoran a costo amortizado si aplican las dos condiciones siguientes: - El activo financiero se mantiene dentro del modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y - Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

**2.6.9 Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL)**

Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen a) activos y pasivos con flujos de efectivo contractuales que no son SPPI; y/o b) activos y pasivos designados en FVTPL utilizando la opción de valor razonable; y cuentas por cobrar (ganancias no realizadas) y cuentas por pagar (pérdidas no realizadas) relacionadas con instrumentos financieros derivados que no son designados como cobertura o que no califican para la contabilidad de cobertura. Las ganancias y pérdidas no realizadas y realizadas en activos y pasivos para negociar son registradas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas como ganancia (pérdida) de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

**2.7 *Pasivos financieros***

Los pasivos financieros al período en que se informa están clasificados como otros pasivos financieros.

**2.7.1 Baja en cuentas de pasivos financieros**

La Empresa da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las deudas financieras se liquidan, cancelan o expiran.

**2.8 *Efectivo y equivalentes de efectivo***

El depósito en banco se presenta al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el depósito a la vista en el banco.

**2.9 *Propiedades y mejoras***

Las propiedades y mejoras están registrados a su valor razonable. Las revaluaciones se hacen al final de cada período con el fin de asegurar que el importe en libros no difiera significativamente con el valor razonable.

Las propiedades y mejoras son presentados en el estado de activos y fondos en fideicomiso a sus montos revaluados, siendo el valor razonable el determinado a la fecha de revaluación, menos pérdidas acumuladas por deterioro subsecuentes. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del período sobre el cual se informa. Los terrenos no son depreciados.

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

**2.10 Deterioro del valor de activos no financieros**

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomisos, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Al 31 de diciembre de 2019 la Fiduciaria no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

**2.11 Activos en fideicomiso**

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico, excepto por las propiedades y mejoras los cuales se presentan a su valor razonable.

**2.12 Aportes al fideicomiso**

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalente en efectivo, propiedades y mejoras y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

**2.13 Retiros de aportes al fideicomiso**

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

**2.14 Medición de valor razonable y proceso de valuación**

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Administradora de los Fideicomisos tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora de los Fideicomisos utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos. La Administradora de los Fideicomisos revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

**3. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos**

La administradora de los Fideicomisos 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.

- Valor razonable de los instrumentos financieros: La administradora de los Fideicomisos miden el valor razonable utilizando niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones. La administradora de los Fideicomisos tiene establecido un proceso y una política documentada para la determinación del valor razonable en la cual se definen las responsabilidades y segregación que funcionen 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 del Fideicomiso. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

Nivel 1: Los datos de entrada son 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: Precios cotizados en mercados activos para instrumentos financieros similares o utilización de una técnica de valuación donde todas las variables son obtenidas de información observable del mercado para los activos o pasivos ya sea directa o indirectamente. En algunos casos, el Fideicomiso emplea información de referencia de mercados activos para instrumentos similares y en otros, emplea técnicas de flujos descontados donde todas las variables e insumos del modelo son obtenidos de información observable del mercado.

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
 (Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
 (En balboas)

Nivel 3: Cuando los “insumos” no están disponibles y se requiere determinar el valor razonable mediante un modelo de valuación, el Fiduciario se apoya en entidades dedicadas a la valoración de instrumentos bursátiles o bien de las propias entidades administradoras del activo o pasivo que se trate. Los modelos empleados para determinar el valor razonable normalmente son a través de descuento de flujos o bien valuaciones que emplean observaciones históricas de mercado.

**4. Propiedades y mejoras**

Las propiedades y mejoras se resumen como sigue:

	<u>Propiedades y mejoras</u>	<u>Total</u>
<b>Diciembre 2019</b>		
Al inicio del período	<u>29,000,000</u>	<u>29,000,000</u>
Al final del período	<u>29,000,000</u>	<u>29,000,000</u>
<b>Junio 2019</b>		
Al inicio del período	<u>29,000,000</u>	<u>29,000,000</u>
Al final del período	<u>29,000,000</u>	<u>29,000,000</u>

El valor razonable de las propiedades que garantiza el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 se obtuvo a través de un avalúo realizado con fecha de 23 de febrero de 2018 por Corporación de Ingenieros Asociados, valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. La finca dada en garantía cuenta con una Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Catorce Millones de Balboas (B/.14,000,000), constituida mediante la Escritura Pública No.17,963 del 11 de septiembre de 2012, 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; cuyo avalúo fue de B/.29,000,000.

A continuación, se presentan los detalles de la propiedad e información sobre la jerarquía de valor razonable:

	<u>Nivel 3</u>	
	<u>Diciembre 2019</u>	<u>Junio 2019</u>
Propiedades y mejoras	<u>29,000,000</u>	<u>29,000,000</u>

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde a la probable entrada bruta mensual estimada considerando los valores actuales del mercado.

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

Si las propiedades y mejoras se hubieran medido sobre la base del costo histórico, su importe en libros sería como sigue:

	Diciembre 2019	Junio 2019
Propiedades y mejoras	<u>29,000,000</u>	<u>29,000,000</u>

**5. Impuesto sobre la renta**

De acuerdo con la Legislación Fiscal Panameña vigente, el Fideicomiso está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También está exento del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, al igual que intereses sobre préstamos de fuente extranjera.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

**Fideicomiso No.19**  
**Unicorp Tower Plaza, S. A.**  
(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

**Notas a los estados financieros**  
**por el período terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

**6. Hechos posteriores al período sobre el que se informa**

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2019, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 19 de marzo de 2020, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

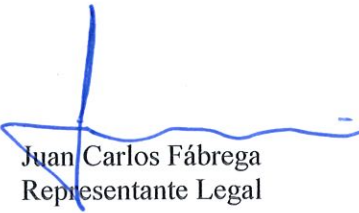
**7. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 19 de marzo de 2020.

\* \* \* \* \*

**V Parte  
Divulgación**

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de abril de 2020 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.



Juan Carlos Fábrega  
Representante Legal

Representante Legal



**UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**  
**FORMULARIO IN-A**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL**  
**Al 31 de diciembre de 2019**

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

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

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

Dirección del emisor: Ave. Ramón Arias, Urbanización El Carmen, Ciudad de Panamá.

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

Representante Legal

*Jel.*

*my*



## I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

### A. Historia y Desarrollo del Solicitante

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 N°2142970 y Ficha N°764037.

Las oficinas de la Compañía están ubicadas en Ave. Ramón Arias, Urbanización El Carmen, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

### B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

#### 1. Junta Directiva

Según el artículo octavo del Pacto Social, la sociedad tendrá inicialmente tres (3) Directores. Será compuesta por un mínimo de tres (3) – un Presidente, un Secretario y un Tesorero – y un máximo de once (11). Los nombres y direcciones de los primeros Directores de la sociedad son los siguientes: Juan Carlos Fábrega, Jaime Sosa, Ricardo Pérez Abadía, todos con domicilio en Calle 50 y 71 San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá. La Junta Directiva tendrá el control absoluto y la administración total de los negocios de la sociedad.

#### 2. Representación Legal

Según el artículo décimo del Pacto Social, el Presidente podrá ejercer individualmente la representación legal de la sociedad, o en su defecto, la persona que designe la Junta Directiva.

#### 3. Negocios

Según el artículo segundo Pacto Social, la Compañía podrá dedicarse a las siguientes actividades:

- a. Llevar a cabo negocio de cualquier naturaleza, dentro o fuera de la República de Panamá.
- b. Comprar, vender, permutar, arrendar, administrar, comerciar, tener e invertir en bienes muebles o inmuebles de cualquier índole, así como en mercancías, bienes fungibles, efectos personales, productos y demás bienes de cualquier naturaleza o descripción.
- c. Realizar todo tipo de operaciones comerciales o financieras y vender servicios y prestarlos, y para tal propósito emplear el personal que sea necesario.
- d. Participar en forma que sea en otras sociedades o compañías, sean panameñas o extranjeras.

Representante Legal

*JL.*

*my*

- e. Comprar, vender y en general hacer negocios con acciones, bonos, valores y efectos personales de cualquier naturaleza o descripción.
- f. Actuar como fideicomitente o fideicomisario o beneficiario de fideicomisos dentro o fuera de la República de Panamá.
- g. Recibir y/o pagar regalías, comisiones y demás tipos de ingresos o egresos según el caso.
- h. Celebrar todo tipo de convenios de préstamo, hipotecas, cesiones y contratos o convenios de cualquier índole, incluyendo los de fianza a favor de terceras personas y/o garantías por obligaciones de terceras personas.
- i. Abrir cuentas bancarias de cualquier clase y disponer respecto de éstas en cualquier banco o establecimiento financiero en cualquier parte del mundo.

#### 4. Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

Todas las sesiones de Junta de Accionistas y de la Junta Directiva podrán celebrarse en cualquier lugar. La presencia de la mayoría de los miembros de la Junta Directiva o de los dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación constituye quórum para estas reuniones.

#### 5. Contratos con Partes Relacionadas

No hay ninguna estipulación dentro del Pacto Social del Emisor que limite la celebración de contratos o negocios entre el Emisor y uno o más de sus directores o dignatarios. En el Pacto Social no se establece ni se define el plan de compensación de los directores y dignatarios.

#### 6. Modificaciones

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital. Sin embargo, la sociedad se reserva el derecho de reformar su Pacto Social según la cláusula décimo primera del mismo.

#### 7. Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

#### 8. Derecho de Adquisición Preferente y Derecho de Tanteo

Según el artículo cuarto del Pacto Social, los accionistas tendrán el derecho preferente de suscribir las acciones por emitirse en proporción a las acciones de que a la sazón sean propietarios. Si hubiese acciones nominativas, los accionistas tendrán derecho preferente a comprar las acciones de la sociedad que otro accionista desee traspasar.

Representante Legal



## 9. Otros Derechos

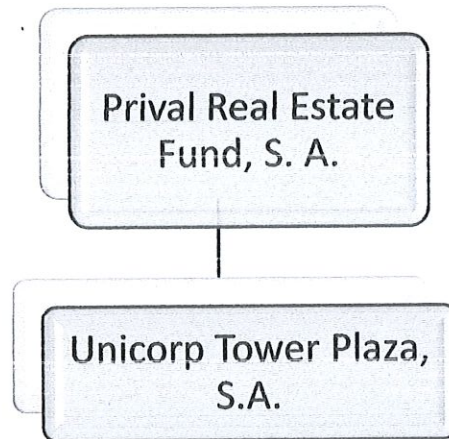
No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del emisor. No hay ningún derecho especial con respecto a ningún tipo de acción. Todas las acciones tienen los mismos derechos.

### C. Descripción del negocio

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

### D. Estructura Organizacional

La estructura organizacional del emisor se detalla a continuación:



### E. Propiedad, planta y equipo

La propiedad y equipos están valorados al costo histórico menos la depreciación acumulada. Las erogaciones menores por mantenimiento se cargan a gasto al incurrirse en ellas mientras que las erogaciones de importancia se capitalizan.

La depreciación se calcula con base en el método de línea recta para distribuir el costo de los activos entre sus años de vida útil, la cual ha sido estimada como sigue:

Equipos	3 años
---------	--------

La propiedad consta de un edificio de oficinas tipo B terminado y en operación, localizado en la Ave. Ramón Arias, Urbanización El Carmen, Ciudad de Panamá.

El área total del lote es de 1,926.64 m<sup>2</sup> con un área rentable de 13,525 m<sup>2</sup>.

### F. Investigación, Desarrollo, Patentes o Licencias

No aplica.

Representante Legal

## G. Información sobre tendencias

Panamá todavía tiene todos los fundamentos subyacentes que provocaron un auge inmobiliario hace casi una década, tiene un sistema de impuestos territoriales, una ubicación geográfica competitiva y varios factores de estilo de vida atractivos, y sigue siendo una de las ciudades más seguras.

Siempre se ha beneficiado en gran medida de importantes proyectos de infraestructura como la ampliación del canal o la construcción de 2 líneas de metro. Se crean empleos, los ejecutivos se trasladan a la región y las empresas abren sus operaciones en el país para apoyar los mega-proyectos de miles de millones de dólares que pueden llevar años en completar. Usualmente este tipo de proyectos toman aproximadamente cinco años en iniciar y se acaban de adjudicar.

Al cierre del 2019 se observó el desarrollo de un total de ochos plazas comerciales. Estas plazas suman aproximadamente 51,771.92m<sup>2</sup>. De estas plazas, una pertenece a Clase A con 7,000m<sup>2</sup>, una pertenece a Clase B+ con 15,771.77m<sup>2</sup> y las seis restantes corresponden a Clase B con 29,000.15m<sup>2</sup> aproximadamente con fecha de inicio durante el 2020.

## II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

Al 31 de diciembre del 2019 el Emisor cuenta con B/. 333,151 en depósitos a la vista y B/. 281,730 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 1.10 veces.

	2019	2018
<b>Activos Corrientes</b>		
Depósitos a la vista	333,651	72,876
Cuentas por cobrar	1,363	1,363
Total de activos corrientes	<u>335,014</u>	<u>74,239</u>
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Cuentas por pagar	281,730	8,037
<b>Ratio de Liquidez</b>	1.10	9.24

Representante Legal

*he.*

*my*

## B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2019 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 14,010,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa y posterior aporte adicional del accionista.

## C. Resultado de Operaciones

Al 31 de diciembre de 2019 los ingresos del emisor totalizan B/.2,833,249 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/.552,539 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.995,649 La ganancia neta del año fue B/.1,285,061

## D. Análisis de perspectivas

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 esta sociedad.

La economía panameña continúa ganando la confianza de los inversionistas, gracias a un entorno macroeconómico estable, políticas públicas que atraen la inversión, la posición geográfica del país y las ventajas competitivas del centro financiero y conglomerado logístico. La inversión extranjera directa (IED) para Panamá creció 254 millones durante 2019 en comparación con el mismo lapso de 2018. Monto que represento un 10.1% del total del PIB nominal.

Se espera que el PIB crezca en casi un 20% ocasionado por el tráfico del Canal y los nuevos ingresos por la industria de la minería de oro y cobre. Además, los sectores agrícola e industrial verán mejoras a medida que la nueva administración se enfoque en aumentar las exportaciones.

Todos estos sectores alimentan la demanda de propiedades, tanto en forma de creación de empleo (compradores de vivienda por primera vez), alquileres corporativos multinacionales e inversión extranjera directa en el mercado inmobiliario.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES,  
ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Presidente Juan Carlos Fábrega

Secretario Jaime Sosa

Tesorero Ricardo Pérez

Juan Carlos Fábrega Presidente

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 5 de octubre de 1962

Domicilio Comercial: Calle 50 y 71 San Francisco

Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

Fue uno de los ejecutivos principales de Banistmo, a cargo de la banca comercial y de consumo para la región. Anteriormente ocupó cargos en banca internacional y de inversión, manejo de fondos, tarjetas de crédito y banca comercial dentro del banco. Previamente, había trabajado en Lloyds Bank (Panamá). Actualmente, el Sr. Fábrega es inversionista en varios proyectos de bienes y raíces. Actualmente se desempeña como Presidente de Prival Bank, S.A.

Jaime Sosa Secretario

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 11 de noviembre de 1972

Domicilio Comercial: Calle 50 y 71 San Francisco

Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

Representante Legal ke.



Panameño, nacido el 11 de noviembre de 1972, es Licenciado de la Universidad de Texas en Austin Estados Unidos y con Postgrado de la Universidad de Duke, en Durham Estados Unidos. Actualmente funge como Gerente General de Prival Bank, S.A. entre sus funciones incluyen estrategia y administración. Anteriormente era socio en la firma Portobelo Advisors la cual se dedicaba a la administración de activos y asesoría financiera. Desde marzo de 1999 hasta mayo de 2007 laboró en Primer Banco del Istmo en diferentes posiciones hasta llegar a ser el Vice-Presidente encargado de la banca privada y banca de inversión a nivel regional de la institución. Ha formado parte de juntas directivas de diferentes empresas tal como la Bolsa de Valores de Panamá, Grupo Alimenticio Pascual, Grupo Melo, Telecarrier, Grupo Polymer, entre otras.

Ricardo Pérez Abadía Tesorero

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 23 de diciembre de 1973

Domicilio Comercial: Avenida Ricardo Arango y Calle Santa Ana.  
Urb. Obarrio. Panamá.

Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

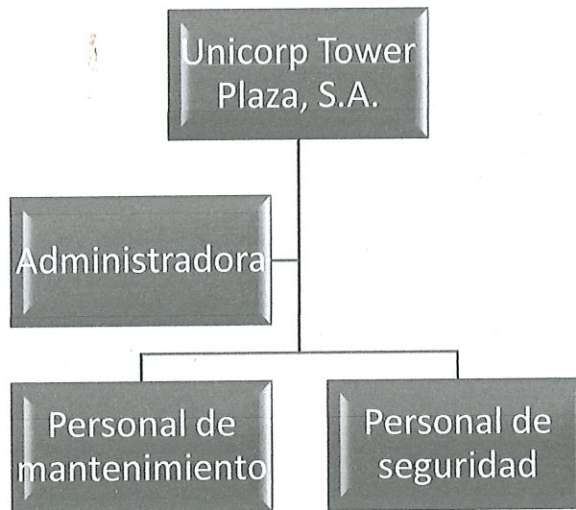
El Sr. Pérez cuenta con más de 14 años de experiencia en el sector bancario y financiero, iniciando en Wall Street Securities como asesor financiero durante 5 años. Luego laboró por 3 años en Grupo Banistmo primero como Gerente Regional y posteriormente como Vicepresidente del Grupo de Instituciones Financieras en el área de Banca Privada. Actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo y COO de Acerta Compañía de Seguros.

2. Empleados de importancia y asesores

El organigrama del emisor se detalla a continuación:

Representante Legal 





3. Asesores legales

Fábrega Molino, Asesor legal de la Emisión

El Emisor ha designado como su asesor legal externo para la preparación de la presente emisión a la firma Fábrega, Molino. La persona de contacto principal es Tatiana Abadía.

Fábrega Molino, está ubicado en BMW Plaza, piso 9, Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: +507 301 6600, Fax: +507 301 6600, email: tabadia@fmm.com.pa

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán obligaciones válidas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

4. Auditores

El auditor externo del Emisor es la firma Deloitte, Inc. El nombre del contacto principal es la Licda. Lesbia de Reyes. El domicilio comercial es Torre Banco Panamá, Piso 12, Avenida Boulevard y la Rotonda, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apartado 0816-01558, email: lereyes@deloitte.com.pa , teléfono +507 303 4100, fax +507 264 7124.

Representante Legal



5. Designación por acuerdos o entendimientos  
No aplica.

B. COMPENSACIÓN

A la fecha de este Informe los Directores y Dignatarios no reciben dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva y Comités Ejecutivos.

C. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

El nombramiento de los directores no ha sufrido modificaciones desde la constitución de la empresa en marzo de 2012.

No existe contrato de prestación de servicios entre los directores y el emisor.

D. EMPLEADOS

El emisor mantiene en su nómina a 1 administrador, 2 empleados de Seguridad y 5 de Mantenimiento.

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

El patrimonio de la sociedad está compuesto por 100 acciones comunes con un valor nominal de B/.100 cada una, propiedad de Prival Real Estate Fund, S.A.

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	0	0	0	0
Otros empleados	0	0	0	0

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Unicorp Tower Plaza, S.A. es 100% propiedad de Prival Real Estate Fund, S. A., constituida mediante Escritura Pública No. 5132 del 8 de abril del 2015 según las leyes en Panamá, República de Panamá.

Representante Legal



De acuerdo al Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas. No existe ningún acuerdo previo que pudiese en una fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario.

## V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

### A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Las partes relacionadas del Emisor con sus directores y compañías en las que se mantienen vínculos son las siguientes:

### B. Interés de expertos y asesores

Prival Bank, S.A. y su subsidiaria, Prival Securities, Inc. actúan para la emisión como agente de pago, registro y transferencia, estructurador y agente colocador; respectivamente.

	2019	2018
	<u>Compañías relacionadas</u>	<u>Compañías relacionadas</u>
Saldos entre parte relacionadas		
Activos:		
Efectivo y equivalente de efectivo	333,151	72,376
Cuentas por cobrar	165,293	165,290
	<u>498,444</u>	<u>237,666</u>
Pasivos:		
Financiamiento recibido	52,092	-
	<u>52,092</u>	<u>-</u>
Gastos:		
Gastos de intereses	7,337	10,042
Gastos de comisiones	11,268	12,268
	<u>18,605</u>	<u>22,310</u>

Representante Legal 



## VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los titulares de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 modificado por la Ley 67 de 2011:

**Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital:** El Artículo 269 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

**Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses:** De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. Resumen de la estructura de capitalización

#### 1. Acciones y títulos de participación

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

Representante Legal



2. Títulos de deuda  
Emisión de bonos corporativos en la Serie Senior hasta por B/.14,000,000.

## B. Descripción y derechos de los títulos

1. Capital accionario  
La sociedad podrá emitir únicamente acciones en forma nominativa. Todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios y cada una tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.
2. Títulos de deuda  
El 29 de junio de 2012, Unicorp Tower Plaza, S.A. (subsidiaria de Prival Real Estate Fund, S.A.) 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 devengarán 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 devengarán 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 redimió anticipadamente en el mes de junio 2015.

## C. Información de mercado

En la actualidad el mercado inmobiliario comercial panameño muestra cierta cautela como consecuencia del proceso de desaceleración económica que se ha suscitado durante los últimos años. El mercado comercial recibió 7,248.70m<sup>2</sup>, pasando de 1,911,149m<sup>2</sup> al cierre 2018 a 1,918,397.91m<sup>2</sup> construidos.

La proporción de cobertura del mercado comercial por submercado se mantuvo constituyéndose como el de mayor crecimiento con un 36% del inventario total, a pesar de no registrar la entrada de nuevos espacios comerciales. Los submercados Sureste, Norte y Suroeste registraron un aumento en su inventario como consecuencia

de la entrada al mercado de 1 plaza comercial B+ y 4 plazas B. Dichos submercados representan el 6.8%, 12.1% y 11% del inventario total, respectivamente.

Es probable que el rendimiento de los alquileres de propiedades continúe su ralentización en el 2020, en áreas del centro de la ciudad de Panamá, a medida que varios de los proyectos de infraestructura de miles de millones de dólares empiecen y más corporaciones multinacionales ingresen al mercado, es probable que las rentas lleguen a su punto más bajo este año y probablemente comiencen a recuperarse a mediados del 2021.

Afortunadamente, la absorción de las unidades existentes está comenzando a ponerse al día con las nuevas construcciones, lo que es un buen augurio para nuevos proyectos y mejores precios en todas partes. Esto se puede ver al observar las mismas cifras en el período anterior de 12 meses, que tenía 1,642 unidades planificadas para la entrega y casi 2,000 unidades existentes para la venta, o aproximadamente el 18% y el 22% de la oferta, respectivamente.

Representante Legal



## II Parte

### Resumen Financiero

Estado de Situación Financiera	31-dic-19	31-dic-18	31-dic-17	31-dic-16
Ventas o Ingresos totales	2,833,249	2,806,740	2,804,180	2,797,684
Valuación de la Propiedad	-	1,378,840	(3,550,000)	(950,000)
Margen Operativo	2,280,710	3,432,364	(1,495,263)	1,218,025
Gastos Generales y administrativos	552,539	753,216	749,443	629,659
Utilidad o Pérdida Neta	1,285,061	2,476,960	(2,450,349)	176,541
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	12,851	24,770	(24,503)	1,765
Depreciación y amortización	-	6	561	133

Balance General	31-dic.-19	31-dic.-18	31-dic.-17	31-dic.-16
Activo Circulante	366,650	74,239	136,545	136,693
Activos Totales	31,126,359	30,882,401	29,764,277	33,579,950
Pasivo Circulante	333,822	8,037	37,509	103,757
Deuda a largo plazo	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
Capital pagado	14,010,000	14,010,000	14,010,000	14,010,000
Utilidades Retenidas	2,833,714	2,860,656	1,725,598	5,488,044
Patrimonio Total	16,843,714	16,870,656	15,735,598	19,498,044
<b>Razones Financieras</b>				
Deuda total/ Patrimonio	1	1	1	1
Capital de trabajo	14,010,000	14,010,000	14,010,000	14,010,000
Razón corriente	1.10	9.24	3.64	1.32
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	N/A	N/A	N/A

Representante Legal