

**UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**  
**FORMULARIO IN-T**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
**Al 30 de Septiembre de 2019**

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

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

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

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

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

**I PARTE:**

**ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

i. **LIQUIDEZ**

Al 30 de septiembre del 2019. Emisor cuenta con B/. 1,714 en efectivo y B/.1,271,877 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 0.00 veces.

(en USD)	<b>Interinos</b>	<b>Auditados</b>
	<b>30 de septiembre de 2019</b>	<b>31 de diciembre de 2018</b>
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo y depósitos a la vista	1,714	72,876
Cuentas por cobrar	1,363	1,363
Total de Activo Corriente	3,077	74,239
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Financiamiento recibido	246,214	-
Cuentas por pagar	1,025,663	8,037
<b>Ratio de Liquidez</b>	0.00	9.24

ii. **RECURSOS DE CAPITAL**

Al 30 de septiembre de 2019 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 10,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

*Jep. My*

### iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 30 de septiembre de 2019 los ingresos del emisor totalizan B/. 2,278,441 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/. 490,128 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/. 735,995. La utilidad neta es de B/. 1,052,318

#### A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

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

La economía panameña continúa ganando la confianza de los inversionistas, gracias a un entorno macroeconómico estable, políticas públicas que atraen la inversión. La inversión extranjera creció 254 millones en comparación 2018. Monto que presentó un 10.1% del total del PIB nominal.

Las plazas comerciales Clase B+ mantuvieron sus rentas en un monto de \$26.00 por m2 por mes. Mientras que las plazas comerciales Clase B registraron una renta promedio de \$20.00 por m2 por mes. Al finalizar el mes se registraron 3 nuevos desarrollos ingresando al inventario 6 pequeñas plazas agregando un total \$7,248.70 m2. Cabe señalar que el submercado sureste, el cual en la actualidad presenta el menor inventario porcentual dentro del mercado comercial espera ingresar al mercado aproximadamente 26,000.00m2 entre plazas comerciales clase A, B+ y B.

xe my

## II PARTE

### RESUMEN FINANCIERO

<b>Estado de Situación Financiera</b>	<b>30-sep-19</b>	<b>30-jun-19</b>	<b>31-mar-19</b>	<b>31-dic-18</b>
Ventas o Ingresos totales	759,498	759,471	759,472	704,013
Cambio en valor razonable en Propiedad de Inversión	-	-	-	1,378,840
Gastos de intereses y comisiones	257,728	243,976	234,291	240,035
Gastos Generales y administrativos	153,540	147,417	183,645	215,671
Utilidad o Pérdida Neta	345,339	365,954	341,025	1,627,147
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	3,453.39	3,659.54	3,410.25	16,271.47
Depreciación y amortización	2,891	2,124	511	-

<b>Balance General</b>	<b>30-sep-19</b>	<b>30-jun-19</b>	<b>31-mar-19</b>	<b>31-dic-18</b>
Activo Circulante	3,077	2,077	70,380	74,239
Activos Totales	32,154,903	31,703,880	31,276,518	30,882,401
Pasivo Circulante	1,271,877	775,657	158,059	8,037
Deuda a largo plazo	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
Utilidades Retenidas	2,928,902	2,911,587	2,874,168	2,860,656
Patrimonio Total	16,928,902	16,911,587	16,874,168	16,860,656
<b>Razones Financieras</b>				
Capital de trabajo	14,010,000	14,010,000	14,010,000	14,010,000
Razón corriente	0.00	0.00	0.45	9.24
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	N/A	N/A	N/A

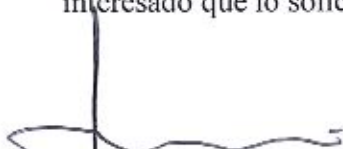
*ke. my*

**III Parte  
Estados Financieros**

Ver Anexo.

**IV Parte  
Divulgación**

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

  
Juan Carlos Fábrega  
Representante Legal



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

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

Estados financieros por el período terminado  
al 30 de septiembre de 2019 e Informe del  
contador

del. 

# Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

## Informe del Contador y Estados Financieros al 30 de septiembre de 2019

Contenido	Página
Informe del Contador	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 17

he my

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva  
Unicorp Tower Plaza, S.A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Unicorp Tower Plaza, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2019, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los 9 meses terminados en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

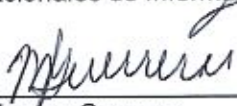
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control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

### **Responsabilidad del Contador Público**

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Unicorp Tower Plaza, S.A., al 30 de septiembre de 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 9 meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Panamá, 25 de noviembre de 2019  
Panamá, República de Panamá

*ke. My*

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

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

**Estado de situación financiera****Por el período terminado al 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

	Notas	Septiembre 2019	Diciembre 2018
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6, 7	1,714	72,876
Cuentas por cobrar clientes	8	1,363	1,363
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>3,077</b>	<b>74,239</b>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	9	30,378,840	30,378,840
Mobiliario y equipo, neto		29,367	-
Cuenta por cobrar accionistas	6	165,293	165,290
Otros activos	6,10	1,578,327	264,032
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>32,151,827</b>	<b>30,808,162</b>
<b>Total de activos</b>		<b>32,154,903</b>	<b>30,882,401</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivo corriente:			
Bonos por pagar, neto	11	-	13,994,813
Financiamiento Recibido	6	246,214	-
Otros pasivos	12	1,025,663	8,037
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	11	13,934,480	-
Otros pasivos	12	9,645	8,895
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>13,944,125</b>	<b>8,895</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>15,216,002</b>	<b>14,011,745</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	13	10,000	10,000
Capital adicional pagado		14,000,000	14,000,000
Ganancia acumulada		2,928,902	2,860,656
<b>Total de patrimonio</b>		<b>16,938,902</b>	<b>16,870,656</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>32,154,903</b>	<b>30,882,401</b>

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 período terminado el 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

	Notas	2019		2018	
		Trimestral	Acumulado	Mensual	Acumulado
<b>Ingresos:</b>					
Alquileres		687,203	2,061,556	229,059	2,050,859
Cuota de mantenimiento		17,006	51,019	5,669	51,188
Cuota de mantenimiento-PH		55,289	165,866	-	-
Otros ingresos		-	-	-	680
<b>Total de ingresos</b>		<b>759,498</b>	<b>2,278,441</b>	<b>234,728</b>	<b>2,102,727</b>
<b>Gastos de intereses y comisiones:</b>					
Gastos de intereses sobre financiamiento	6	(246,825)	(727,995)	(76,751)	(706,020)
Gastos de comisiones	6	(3,000)	(8,000)	(1,000)	(9,343)
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>		<b>(249,825)</b>	<b>(735,995)</b>	<b>(77,751)</b>	<b>(715,363)</b>
<b>Ingreso neto</b>		<b>509,673</b>	<b>1,542,446</b>	<b>156,977</b>	<b>1,387,364</b>
<b>Gastos generales y administrativos:</b>					
Salarios y beneficios a empleados		19,007	78,585	9,530	76,053
Honorarios y servicios profesionales		25,559	95,720	8,934	75,835
Depreciación		767	2,891	0	6
Seguros		6,099	24,111	3,087	28,054
Impuestos		60,122	180,891	6,587	252,101
Mantenimiento		21,947	53,925	4,970	65,181
Otros		21,643	54,004	4,584	40,321
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<b>155,144</b>	<b>490,128</b>	<b>37,693</b>	<b>537,551</b>
<b>Ganancia antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>354,529</b>	<b>1,052,318</b>	<b>119,284</b>	<b>849,813</b>
<b>Ganancia del período</b>		<b>354,529</b>	<b>1,052,318</b>	<b>119,284</b>	<b>849,813</b>

ke my

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

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

**Estado de cambios en el patrimonio****Por el período terminado el 30 de Septiembre 2019**

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancia acumulada</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	14,000,000	1,725,598	15,735,598
Ganancia del año	-	-	849,813	849,813
<b>Transacciones atribuibles a los accionistas</b>				
Dividendos pagados	-	-	(984,072)	(984,072)
Saldo al 30 de Septiembre de 2018	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>1,591,339</u>	<u>15,601,339</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	14,000,000	2,860,656	16,870,656
Dividendos pagados			(984,072)	(984,072)
Ganancia del año	-	-	1,052,318	1,052,318
Saldo al 30 de Septiembre de 2019	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>2,928,902</u>	<u>16,938,902</u>

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



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

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

**Estado de flujos de efectivo****Por el período terminado al 30 de Septiembre de 2019**

(En balboas)

	Notas	Septiembre 2019	Septiembre 2018
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Ganancia del período		1,052,318	849,813
Ajustes por:			
Gastos de impuesto sobre la renta		-	-
Gastos financiero		727,995	706,020
Gastos de depreciación		2,891	6
		<u>1,783,204</u>	<u>1,555,839</u>
<b>Cambios netos en los activos y pasivos de operación:</b>			
Disminución (Aumento) en otros activos		(1,314,297)	72,839
Aumento en otros pasivos		1,018,376	199,261
		<u>1,487,282</u>	<u>1,827,939</u>
<b>Efectivo proveniente de actividades de operación</b>		<u>1,487,282</u>	<u>1,827,939</u>
Intereses pagados		(727,995)	(473,464)
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>		<u>759,287</u>	<u>1,354,475</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de mobiliario y equipo		(32,258)	-
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:</b>			
Dividendos pagados		(984,072)	(984,072)
Financiamiento recibido	11	246,214	(14,883)
Redención de bonos por pagar	12	(60,333)	7,781
Cancelación de Financiamiento		-	-
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<u>(798,191)</u>	<u>(991,174)</u>
Disminución neto en efectivo y depósitos en banco		(71,162)	363,301
Efectivo y depósitos en banco al inicio del período	6,7	<u>72,876</u>	<u>514</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del período	6,7	<u>1,714</u>	<u>363,815</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 período terminado al 30 de septiembre 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**

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

##### NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes

La Norma proporciona a las empresas un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicados a todos los contratos con clientes. La fecha efectiva será para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

Por la naturaleza de las operaciones que mantiene la Compañía, la adopción de esta norma no tuvo un impacto en los estados financieros.

##### NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliario y equipo.

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

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

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

**por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

---

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

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

Por la naturaleza de las operaciones de la Compañía, la adopción de esta norma no tuvo impacto material en los estados financieros.

### **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 periodo sobre el que se informa.

#### **3.3 Moneda funcional y de presentación**

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

#### **3.4 Efectivo 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 incurren.

*xe. my*

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

---

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

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

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

#### 3.6 *Propiedades de inversión*

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

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

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

#### 3.7 *Pasivos financieros*

##### Clasificación como deuda o patrimonio

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

##### Pasivos financieros

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

##### Otros pasivos financieros

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

##### 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.

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

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

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

**por el período terminado al 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

---

#### **3.8 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

Los ingresos por alquiler se registrarán con base en el método de devengado, según los términos del contrato respectivo.

##### Intereses pagados

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

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

#### **3.9 Gastos**

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

#### **4. Administración del riesgo de instrumentos financieros**

##### Riesgo de crédito

El principal activo expuesto al riesgo de crédito es el depósito en banco. Sin embargo, estos fondos están depositados en instituciones de prestigio nacional, lo cual da una seguridad intrínseca de la recuperación de los mismos.

##### Riesgo de liquidez

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

##### Riesgo de tasa de interés

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

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo descontados de los pasivos financieros expuestos a tasa de interés de la Compañía reconocidos sobre la base de su vencimiento más cercano posible. Los flujos esperados de estos instrumentos pueden variar significativamente producto de estos análisis:

2019	Valor en libros	Flujos descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>Pasivos financieros</b>						
Bonos por pagar	13,934,480	14,000,000	-	-	13,934,480	-
Total de pasivos financieros	13,934,480	14,000,000	-	-	13,934,480	-

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

#### Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el año terminado el 30 de septiembre 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.



## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el período terminado al 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

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

#### 5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

	Jerarquía del valor razonable				Valor en libros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
2019					
<b>Pasivos financieros:</b>					
Bonos por pagar	-	-	14,363,015	14,363,015	13,934,480
<b>Total de pasivos financieros</b>	-	-	14,363,015	14,363,015	13,934,480
	Jerarquía del valor razonable				Valor en libros
2018	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
<b>Pasivos financieros:</b>					
Bonos por pagar	-	-	14,121,251	14,121,251	13,994,813
<b>Total de pasivos financieros</b>	-	-	14,121,251	14,121,251	13,994,813

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el período terminado al 30 de septiembre 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 es estimado utilizando la técnica de flujo de caja descontado aplicando las tasas de referencia de mercado que son ofrecidas para los bonos.

## 6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	Compañía relacionada	
	2019	2018
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,214	72,376
Cuenta por cobrar accionista	165,293	165,290
	<u>166,507</u>	<u>237,666</u>
<b>Pasivos</b>		
Financiamiento recibido	<u>246,214</u>	<u>0</u>
<b>Gastos</b>		
Gastos de intereses	4,906	8,156
Gastos de comisiones	<u>8,000</u>	<u>9,343</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 2019. Al 30 de septiembre 2019, la Compañía hizo uso de la línea de sobregiro, la cual ha generado un gasto de interés por B/.4,906

## 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>1,000</u>	<u>72,162</u>
	<u>1,714</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 período terminado al 30 de septiembre de 2019 (En balboas)

#### Cuentas por cobrar clientes

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

	2019	2018
Hasta 30 días	<u>1,363</u>	<u>1,363</u>

#### 9. Propiedades de inversión

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero 2019	1,917,540	24,736,142	25,633	3,699,525	30,378,840
Saldo al 30 de septiembre 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 01 de enero 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 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 30 de septiembre 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 indexados a los 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 30 de septiembre de 2019 se obtuvo a través de un avalúo realizado a esas fechas 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.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el período terminado al 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

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.

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

La diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, al 30 de septiembre de 2019, el resultado fue por (2018: B/. 1,378,840). 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 valuación.

#### 10. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	188,671	188,671
Impuestos de inmueble pagado por adelantado	-	37,840
Seguros pagados por anticipado	32,156	20,463
Alquiler por cobrar	1,298,606	-
Gastos pagados por anticipados	58,894	17,058
	<u>1,578,327</u>	<u>264,032</u>

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el período terminado al 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

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

#### 11. 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 en junio 2019 y fue renovada cuya fecha de vencimiento será el 28 de junio de 2024 y la "Serie Subordinada" por B/.14,000,000 la cual fue redimida anticipadamente el 30 de septiembre de 2015.

Los bonos de la Serie Senior devengan intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 7% anual sobre su saldo insoluto, pagado trimestralmente. Las fechas de pago de interés serán los 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

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

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

	Septiembre 2019	Diciembre 2018
Bonos por pagar	14,000,000	14,000,000
Intereses por pagar	-	-
Costos de emisión de bonos	(75,387)	(15,561)
Amortización del período	9,867	10,374
Costo de emisión por amortizar	(65,520)	(5,187)
	<u>13,934,480</u>	<u>13,994,813</u>

#### 12. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2019	2018
<b>Pasivos corrientes</b>		
Impuestos por pagar	6,828	2,636
Cuentas por pagar	1,017,504	2,856
Prestaciones laborales	1,331	2,545
Total	<u>1,025,663</u>	<u>8,037</u>
<b>Pasivos no corriente:</b>		
Prestaciones laborales	<u>9,645</u>	<u>8,895</u>

ke. My

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el período terminado al 30 de septiembre de 2019

(En balboas)

---

#### 13. Acciones comunes

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

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía pagó dividendos por B/.984,072 los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva.

#### 14. Arrendamientos operativos

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

Al 30 de septiembre de 2019, los pagos futuros mínimos bajo arrendamientos no cancelables se indica a continuación:

	2019	2018
Menos de un año	2,801,667	2,410,532
Entre uno y cinco años	4,578,516	3,079,517
	<u>7,380,183</u>	<u>5,490,049</u>

#### 15. Impuesto sobre la renta

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

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



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

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

**Notas a los estados financieros**

**por el período terminado al 30 de septiembre de 2019**

(En balboas)

---

**16. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A., por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019 fueron autorizados por la Administración 25 de noviembre de 2019.

\*\*\*\*\*

*kl. my*

**FIDEICOMISO No. 19**  
**Unicorp Tower Plaza, S.A.**  
**CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 30 de septiembre de 2019)**

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

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

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Catorce Millones de Dólares (US\$14,000,000.00), constituida a través de la Escritura Pública No. 17,963 del 11 de septiembre de 2012 por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Unicorp Tower Plaza, S.A.
2. Contrato de Cesión Suspensiva de Cánones de Arrendamiento que a la fecha suman mensualmente, un total de US\$211,526.13





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).

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

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

1. La suma de US\$14,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de US\$211,526.13 en arrendamientos mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso y que a la fecha de la presente certificación no se ha cumplido la condición suspensiva del Contrato de Cesión Suspensiva.

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

**A. Sin Fecha de Vencimiento**

No Aplica.

**B. Con Fecha de Vencimiento**

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



Arrendador	Número de Contrato	Día de Inicio	Término de Duración	Fecha de Vencimiento	Cánon Mensual
Unicorp Tower Plaza, S.A.	04 01 2019	01/01/2019	1 año	31/12/19	\$ 109,950.26
Unicorp Tower Plaza, S.A.	201-2012	21/12/2011	10 años	21/12/2021	\$ 1,273.39
Unicorp Tower Plaza, S.A.	49241	01/05/2011	10 años	01/05/2021	\$ 97,316.63
Unicorp Tower Plaza, S.A.	49241	01/05/2011	10 años	01/05/2021	\$ 2,985.85

Nota: El contrato de arrendamiento identificado como No. 04-01-2019, a la fecha de la presente certificación se encuentra en etapa de firma, de acuerdo a información entregada al Fiduciario por parte del Fideicomitente Emisor.

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

Propietario	# de Finca	Valor actual del terreno	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Avaluadora	Número de Avalúo
Unicorp Tower Plaza, S.A.	34029-8700	B/. 29,416,776.83	11 de diciembre 2018	11 de diciembre de 2021	AVINCO Avaluos Inspecciones y Construcción	AV-99-12-18



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

**Coberturas de Garantías**

Al cierre del 30 de septiembre de 2019, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de US\$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de US\$29,416,776.83 lo que representa un excedente de US\$11,216,776.83

**Cobertura de Servicio de Deuda**

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

- Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso menos los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble de los inmuebles que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) US\$634,578.39 – US\$72,269.63 ENTRE; b) US\$250,444.44 Lo que nos da un resultado del 2.25 lo cual sobrepasa la ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mínimo requerido.



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

**Diciembre 2018**

• **Coberturas de Garantías**

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

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

• **Cobertura de Servicio de Deuda**

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

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

**Marzo 2019**

• **Coberturas de Garantías**

Al cierre del 30 de marzo de 2019, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación



es por la suma de US\$14,000,000.00:El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de US\$29,000,000.00 lo que representa un excedente de US\$10,800,000.00.

- **Cobertura de Servicio de Deuda**

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

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

### Junio 2019

- **Coberturas de Garantías**

Al cierre del 30 de junio de 2019, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de US\$14,000,000.00:

El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de US\$29,416,776.83 lo que representa un excedente de US\$11,216,776.83

- **Cobertura de Servicio de Deuda**

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



Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso menos los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble de los inmuebles que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) US\$708,738.21 – US\$34,430.08 ENTRE; b) US\$235,277.78. Lo que nos da un resultado de 2.87 el cual sobrepasa la ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mínimo requerido.

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

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

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

**Diciembre 2018**

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

**Marzo 2019**

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



**Junio 2019**

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

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 30 de septiembre de 2019.



Milagros Guerrero

VPA Contabilidad



Leticia Oberto

Abogada de Fideicomisos

