



NOTARIA 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 dos (2) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), 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: **JUAN CARLOS FÁBREGA ROUX**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos veintidós- novecientos ochenta y siete (8-222-987), actuando como Presidente de la Junta Directiva, **RICARDO ANTONIO ZARAK ALTAMIRANDA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos tres-doscientos treinta y uno (8-703-231), en calidad de Tesorero 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 período correspondiente del uno **(1) de enero de dos mil veintiuno (2021) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)**. -----

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 garanticen 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

REPÚBLICA DE PANAMÁ

REPÚBLICA DE PANAMÁ

23.3.22



B/. 8.00

POSTALES 430.560



NOTARIA 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, **ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ**, con cédula de identidad personal número ocho-novecientos treinta y uno-quinientos ocho (8-931-508), y **SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO**, con cédula de identidad personal 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. -----

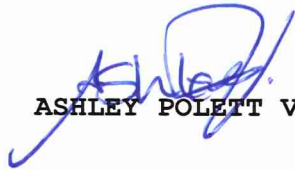
LOS DECLARANTES:

RICARDO ZARAK

JUAN CARLOS FÁBREGA ROUX

MILAGROS ILEANA GUERRERO TORRES

LOS TESTIGOS:



ASHLEY POLETT VERGARA ORTIZ



SELIDEHT EMELINA DE LEON CARRASCO



ERICK ANTONIO BARCIELA 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 2021 e Informe de los Auditores Independientes del 25 de abril de 2022

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

Informe del Auditor Independiente y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

Contenido	Página
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 - 23

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 2021 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 2021 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 IV de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021), 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 (*Propiedad de inversión*) y Nota 9 (*Propiedad de inversión*) en los estados financieros.

Asunto Clave de Auditoría

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 suman B/.28,343,016, representando el 96% 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.
- Involucramos especialistas para evaluar la metodología, técnicas de valuación aplicadas y razonabilidad de la información utilizada.
- 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 información incluida en el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el informe del auditor sobre los mismos. El Informe de Actualización Anual se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe del auditor.

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

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información arriba identificada cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

Cuando leamos el Informe de Actualización Anual, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno corporativo y que la Compañía atienda el error y prepare un Informe de Actualización Anual modificado para ser remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores.

Deloitte

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.

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.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Luis Castro, Socio y Gleen Arispe, Gerente.



Deloitte, Inc.



Luis Castro
CPA No.6670

25 de abril de 2022
Panamá Rep. de Panamá

Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

Estado de situación financiera

Al 31 de Diciembre de 2021

(En balboas)

	Notas	2021	2020
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6, 7	970,337	812,714
Cuentas por cobrar clientes	8	1,431	85,464
Otros activos	10	20,426	42,673
Total de activos corrientes		<u>992,194</u>	<u>940,851</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	9	28,343,016	30,378,840
Otros activos	10	195,871	214,207
Total de activos no corrientes		<u>28,538,887</u>	<u>30,593,047</u>
Total de activos		<u>29,531,081</u>	<u>31,533,898</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Otros pasivos	12	<u>31,629</u>	<u>5,184</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	11	13,966,070	13,952,030
Cuenta por pagar accionista	6	1,211,191	1,211,191
Otros pasivos	12	35,016	34,206
Total de pasivos no corrientes		<u>15,212,277</u>	<u>15,197,427</u>
Total de pasivos		<u>15,243,906</u>	<u>15,202,611</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	13	10,000	10,000
Capital adicional pagado		14,000,000	14,000,000
Ganancia acumulada		277,175	2,321,288
Total de patrimonio		<u>14,287,175</u>	<u>16,331,288</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>29,531,081</u>	<u>31,533,899</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

Al 31 de Diciembre de 2021

(En balboas)

	Nota	2021	2020
Ingresos:			
Alquileres		1,379,853	1,550,107
Cuota de mantenimiento		22,675	68,023
Cambios en el valor razonable de las propiedades inversion		(2,035,824)	-
Total		<u>(633,296)</u>	<u>1,618,130</u>
Gastos generales y administrativos:			
Gastos de comisiones	6	23,640	28,157
Salarios y beneficios a empleados		67,538	89,578
Honorarios y servicios profesionales		64,365	81,243
Seguros		32,431	34,495
Impuestos		8,960	10,932
Mantenimiento		55,331	130,691
Otros		71,246	56,419
Total de gastos generales y administrativos		<u>323,511</u>	<u>431,515</u>
Utilidad en operaciones		<u>(956,807)</u>	<u>1,186,615</u>
Gastos de intereses	6	(993,611)	(996,333)
Pérdida (ganancia) del año		<u>(1,950,418)</u>	<u>190,282</u>

Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

Estado de cambios en el patrimonio**Al 31 de Diciembre de 2021**

(En balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Ganancia acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	10,000	14,000,000	2,833,714	16,843,714
Ganancia del año	-	-	190,282	190,282
Transacciones atribuibles a los accionistas				
Dividendos pagados	-	-	(702,708)	(702,708)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	10,000	14,000,000	2,321,288	16,331,288
Saldo al 31 de diciembre de 2020	10,000	14,000,000	2,321,288	16,331,288
Dividendos pagados	-	-	(93,694)	(93,694)
Pérdida del año	-	-	(1,950,418)	(1,950,418)
Saldo al 31 de diciembre 2021	10,000	14,000,000	277,175	14,287,175

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**Al 31 de Diciembre de 2021**

(En balboas)

	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Perdida (ganancia) del año		(1,950,418)	190,282
Ajustes por:			
Gastos financiero		993,611	1,011,290
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		2,035,824	
Amortización de costo de emisión		14,040	14,040
Gastos de depreciación		<u>20,456</u>	<u>14,957</u>
		1,113,513	1,230,569
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar cliente		84,033	(84,101)
Cuentas por cobrar accionista		-	165,290
Otros activos		40,583	(9,666)
Cuentas por pagar accionista		-	1,211,191
Otros pasivos		<u>6,799</u>	<u>(253,173)</u>
Efectivo proveniente de actividades de operación		1,244,928	2,260,110
Intereses pagados		<u>(993,611)</u>	<u>(996,333)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>251,317</u>	<u>1,263,777</u>
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados	13	(93,694)	(702,708)
Cancelación de Financiamiento		<u>-</u>	<u>(52,092)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(93,694)</u>	<u>(754,800)</u>
Neto en efectivo y depósitos en banco		157,623	479,063
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año	6,7	<u>812,714</u>	<u>333,651</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del año	7	<u>970,337</u>	<u>812,714</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 2021 (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)

No hubo NIIF’s o interpretaciones CINIIF, efectivas para el año que inició el 1 de enero de 2021, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros.

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 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.

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

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.

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 2021 (En balboas)

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.

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.

Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de Práctica 2 de las NIIF - Realización de juicios de importancia relativa - Revelación de políticas contables.

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables.

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 2021 (En balboas)

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”.

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía. sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
 - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
 - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado

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 2021 (En balboas)

- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación 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 IASB 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.

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

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

3.3 Moneda funcional y de presentación

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

3.4 Efectivo 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.

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 2021 (En balboas)

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. 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 *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.

La Compañía como arrendadoras

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.

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 2021 (En balboas)

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.

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.

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 2021 (En balboas)

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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.

2021	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	13,966,070	-	13,966,070	-	-
Financiamiento recibido	-	-	-	-	-
Total de pasivos financieros	13,966,070	-	13,966,070	-	-

2020	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	13,952,030	-	-	13,952,030	-
Financiamiento recibido	-	-	-	-	-
Total de pasivos financieros	13,952,030	-	-	13,952,030	-

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 2021 (En balboas)

Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período terminado el 31 de diciembre de 2021. 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.

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.

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.

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 2021 (En balboas)

- 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.

2021	Jerarquía del valor razonable				Valor en libros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,366,482	14,366,482	13,966,070

2020	Jerarquía del valor razonable				Valor en libros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,552,687	14,552,687	13,952,030

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.

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 2021 (En balboas)

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	
	2021	2020
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivo	969,837	812,214
	<u>969,837</u>	<u>812,214</u>
Pasivos		
Cuenta por pagar accionista	1,211,191	1,211,191
	<u>1,211,191</u>	<u>1,211,191</u>
Gastos		
Gastos de intereses	-	916
Gastos de comisiones	9,600	13,200
	<u>9,600</u>	<u>14,116</u>

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo se detallan a continuación:

	2021	2020
Caja menuda	500	500
Prival Bank, S.A.	969,837	812,214
	<u>970,337</u>	<u>812,714</u>

8. Cuentas por cobrar clientes

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

	2021	2020
Corriente		
0- 30 días	1,431	85,464
	<u>1,431</u>	<u>85,464</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 2021 (En balboas)

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 2021	1,917,540	24,736,142	25,633	3,699,525	30,378,840
Disminución	-	-	-	(2,035,824)	(2,035,824)
Saldo al 31 de diciembre 2021	1,917,540	24,736,142	25,633	1,663,701	28,343,016

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero 2020	1,917,540	24,736,142	25,633	3,699,525	30,378,840
Saldo al 31 de diciembre 2020	1,917,540	24,736,142	25,633	3,699,525	30,378,840

Al 31 de diciembre de 2021, la propiedad de inversión por B/.28,343,016 (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 31 de diciembre de 2021 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.

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.

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 2021 (En balboas)

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
	2021	2020	
Propiedad de inversión	28,343,016	30,378,840	Nivel 3

Al 31 de diciembre de 2021, hubo cambios de (B/.2,035,824) 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

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.

10. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2021	2020
Impuestos sobre la renta pagado por anticipado	188,671	188,671
Seguros pagados por anticipado	20,426	22,218
Gastos pagados por anticipado	7,200	4,800
Otros	-	41,191
	<u>216,297</u>	<u>256,880</u>
Corriente	20,426	42,673
No corriente	<u>195,871</u>	<u>214,207</u>
	<u>216,297</u>	<u>256,880</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 2021 (En balboas)

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 hasta 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:

	2021	2020
Bono por pagar	14,000,000	14,000,000
Costo por emisión de bonos	(47,970)	(62,010)
Amortización del año	14,040	14,040
Costo de emisión por amortizar	<u>(33,930)</u>	<u>(47,970)</u>
	<u>13,966,070</u>	<u>13,952,030</u>

12. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2021	2020
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	30,362	3,750
Prestaciones laborales	1,267	1,434
Total	<u>31,629</u>	<u>5,184</u>
Pasivos no corriente:		
Impuestos por pagar	22,092	20,502
Prestaciones laborales	12,924	13,704
Total	<u>35,016</u>	<u>34,206</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 2021 (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 31 de diciembre de 2021, la Compañía pagó dividendos por B/.93,694 (2020: B/.702,708) los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva.

14. 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).

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

	2021	2020
1 año	979,116	2,069,620
2 año	979,888	1,530,088
3 año	17,689	19,768
	<u>1,976,694</u>	<u>3,619,476</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 año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

16. Impacto COVID-19

El Estado de Emergencia Nacional declarado el pasado 13 de marzo de 2020 producto de la pandemia de COVID-19 ha generado un impacto material en la economía a nivel nacional. Para manejar esta delicada situación el Presidente de la República emitió Decreto Ejecutivo No.145 del 1 de mayo de 2020 que dicta las medidas sobre el manejo de los arrendamientos comerciales bajo la crisis sanitaria, y su modificación a través del Decreto Ejecutivo No.314 del 7 de agosto de 2020, la cual nos permite continuar nuestra gestión de cobros de las rentas y las cuotas de mantenimiento a todos nuestros inquilinos durante los meses de pandemia, más precisa que si bien aquellas obligaciones contractuales de arrendamiento que poseen nuestros inquilinos hacia nosotros son exigibles, las mismas no serán pagaderas sino a partir de dos meses posteriores de levantado el Estado de Emergencia Nacional, fecha que aún no se tiene certeza. Esto representa una postergación en el pago de la renta, lo cual impacta nuestro nivel de liquidez en el corto plazo.

A pesar del impacto generado por la pandemia, Unicorp Tower Plaza, S.A. se encuentra paz y salvo con todas sus obligaciones financieras y operativas hasta la fecha.

La Administración continuará monitoreando y modificando las estrategias operativas y financieras para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar nuestro negocio en el corto, mediano y largo plazo.

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A., por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2021 fueron autorizados por la Administración al 25 de abril del 2022.

* * * * *

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 2021

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

**Informe del Contador estados financieros del
31 de diciembre de 2021**

Contenido	Página
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 – 12

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 2021
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Activos			
Propiedades	3	<u>29,750,000</u>	<u>29,750,000</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomitentes		<u>29,750,000</u>	<u>29,750,000</u>
Fondos en fideicomiso			
Aportes de los fideicomitentes		<u>29,750,000</u>	<u>29,750,000</u>
Fondos netos en fideicomiso		<u>29,750,000</u>	<u>29,750,000</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 2021

(En balboas)

	<u>Aportes de los fideicomitentes</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>29,750,000</u>	<u>29,750,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>29,750,000</u>	<u>29,750,000</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

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 2021 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 2021, 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.



Milagros Guerrero
C.P.A. No. 8743
Panamá, República 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 2021
(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.Primer 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/. 79,873
- 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 2021
(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.

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 Base 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,

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 2021
(En balboas)

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.

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.

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 2021
(En balboas)

2.6 Activos financieros

Un instrumento de deuda es medido a VROUI si cumple ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRRCR:

- El Activo es mantenido dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros y;
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

La Empresa reclasificará todos sus activos financieros, cuando, y solo cuando, cambie modelo de negocios para la gestión de los activos financieros. No se reclasificará pasivo financiero alguno.

Las compras y ventas regulares de los activos financieros son reconocidas en la fecha de operación en la que la Empresa se compromete a comprar o vender el activo.

2.6.1 Reconocimiento

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.

2.6.2 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.

2.6.3 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.

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 2021
(En balboas)

2.6.4 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.

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, la Empresa administrada de los Fideicomisos considera como efectivo y equivalentes de efectivo, los depósitos a la vista y a plazo en bancos con vencimientos originales de 90 días menos

2.8 Propiedades

Los terrenos son presentados en el estado combinado de activos, pasivos 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.

Cualquier aumento originado en la revaluación de dichos terrenos se reconoce en otro resultado

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 2021
(En balboas)

integral, y se acumula en los fondos de los fideicomisos, excepto si reversa una disminución en la revaluación del mismo activo previamente reconocida en ganancia o pérdida, en cuyo caso el aumento se acredita a ganancia o pérdida en la medida de la disminución anteriormente registrada en gastos. Una disminución del valor en libros de la revaluación de dichos terrenos es registrada en ganancia o pérdida en la medida que excede el saldo, si lo hubiere, mantenido en la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

Los terrenos no son depreciados.

2.9 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 2021 la Fiduciaria no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

2.10 Activos en fideicomiso

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

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 2021
(En balboas)

2.11 Aportes al fideicomiso

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

2.12 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.

2.13 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. Propiedades

Las propiedades se resumen como sigue:

	<u>Propiedades</u>	<u>Total</u>
Diciembre 2021		
Al inicio del período	29,750,000	29,750,000
Al final del período	<u>29,750,000</u>	<u>29,750,000</u>
Diciembre 2020		
Al inicio del período	29,000,000	29,000,000
Cambio en valor razonable	<u>750,000</u>	<u>750,000</u>
Al final del período	<u>29,750,000</u>	<u>29,750,000</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 2021
(En balboas)

El valor razonable de las propiedades que garantiza el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 se obtuvo a través de un avalúo realizado con fecha de 23 de noviembre de 2019 por AVINCO, 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/.29,750,000.

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

	<u>Nivel 3</u>	
	<u>Diciembre 2021</u>	<u>Diciembre 2020</u>
Propiedades	<u>29,750,000</u>	<u>29,750,000</u>

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.

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 2021
(En balboas)

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

	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Propiedades	<u>29,750,000</u>	<u>29,750,000</u>

4. 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 2021 el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

5. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2021, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 17 de marzo de 2021, 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.

6. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 17 de marzo de 2022.

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.
FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
Al 31 de diciembre de 2021

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 Resolución SMV 207-12 de 22 de junio de 2012.*

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.

Nombre de la persona de contacto del emisor: Rodolfo Duarte

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

Representante Legal *JO*



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 Zarak, 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.

Representante Legal



- d. Participar en forma que sea en otras sociedades o compañías, sean panameñas o extranjeras.
- 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 décimoprimerá 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

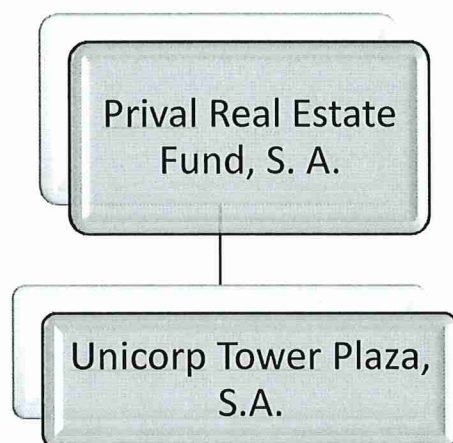
No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del emisor. No hay ningún derecho especial con respecto a ningún tipo de acción. Todas las acciones tienen los mismos derechos.

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 mt² con un área rentable de 13,525 mt².

F. Investigación, Desarrollo, Patentes o Licencias

No aplica.

Representante Legal

G. Información sobre tendencias

El 2021 en Panamá fue un año que, mientras aprendíamos a navegar con la pandemia, poco a poco se fue notando cierta recuperación económica en el sector comercial local que, por supuesto, mejoró sustancialmente el escenario que vivimos en el año anterior. El mercado inmobiliario no se quedó atrás, viendo las dificultades que se presentaron en los últimos dos años, el sector de bienes raíces se ajusta y se reinventa a las necesidades nuevas de los compradores, en el año presentó mayores cantidades de ofertas y dinamismo tanto en la compraventa como en los alquileres.

El Producto Interno Bruto de Panamá crecerá al menos un 5%, principalmente en los sectores de construcción, minería, el comercio al por mayor y al por menor, asimismo, el Canal de Panamá, el cual ya en el 2021 rompió récord en la cantidad de contenedores transitados. El desempleo, a pesar de seguir siendo más alto que antes de la pandemia, se proyecta estar en tendencia a la baja, gracias a la reactivación económica. Panamá está abierto a vacunar a los turistas, usando esta estrategia para incrementar el turismo durante la reactivación económica, es una iniciativa interesante que genera por supuesto mayores ingresos al sector comercial en el país. Adicionalmente, el Terminal de Cruceros planifica estar listo y operativo para el este año 2022, esto impulsará aún más el turismo y el comercio en el país. La situación especial de Panamá, por los pronósticos de su agresiva recuperación económica y su éxito epidemiológico, mitigan los riesgos de una inversión en comparación con otros países. Panamá es uno de los países que ha sido altamente receptivo a la vacunación, con cerca del 80% de la población vacunada y con baja incidencia del COVID-19 en los hospitales al inicio del 2022.

Representante Legal 



II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre del 2021 el Emisor cuenta con B/.970,338 en depósitos a la vista y B/. 31,629 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 31.37 veces.

	2021	2020
Activos Corrientes		
Depósitos a la vista	970,338	812,714
Cuentas por cobrar	1,431	85,464
Otros Activos	20,426	42,673
Total de activos corrientes	<u>992,194</u>	<u>940,851</u>
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	<u>31,629</u>	<u>5,184</u>
Ratio de Liquidez	31.37	173.26

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2021 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 2021 los ingresos del emisor totalizan B/.1,402,528 provenientes un 96% de alquileres ganados y un 4% de cuotas de mantenimiento y otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/.299,871 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.1,017,251. La pérdida neta del año fue B/.1,950,418

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.

El mercado inmobiliario no se quedó atrás, viendo las dificultades que se presentaron en los últimos dos años, el sector de bienes raíces se ajusta y se reinventa a las necesidades nuevas de los compradores, el cual presentó mayores cantidades de

Representante Legal Jce-



ofertas y dinamismo tanto en la compraventa como en los alquileres. En el año 2020 se disminuyó un 52% las ventas inmobiliarias en comparación con el 2019. Sin embargo, el año 2021 fue un año de recuperación económica, donde ya se observó una recuperación importante en el sector inmobiliario. La variedad y los precios competitivos, en paralelo con la recuperación económica en el 2022, pueden ser una oportunidad de inversión con altos retornos. Los precios de casas y apartamentos en Panamá aún se ofertan en precios muy competitivos para los compradores internacionales, al compararse con el mercado inmobiliario. Esto hace de Panamá un país interesante para invertir ya que se encuentra en buen camino de recuperación económica, pero se aprecian oportunidades de unidades inmobiliarias a precios competitivos.

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 Zarak

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.

Representante Legal 



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

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, Inc. 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 Zarak - Tesorero

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 30 de octubre de 1976

Domicilio Comercial: Calle 50 y 71 Este

Correo Electrónico: rzarak@prival.com

Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

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

Representante Legal 



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.

1. Empleados de importancia y asesores

El organigrama del emisor se detalla a continuación:



2. 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

Representante Legal 



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.

3. Auditores

El auditor externo del Emisor es la firma Deloitte, Inc. El nombre del contacto principal es la Licdo. Luis Castro. 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: lacastro@deloitte.com.pa, teléfono +507 303 4100, fax +507 264 7124.

4. Designación por acuerdos o entendimientos

No aplica.

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 JCO.

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.

	2021	2020
	<u>Compañías relacionadas</u>	<u>Compañías relacionadas</u>
Saldos entre parte relacionadas		
Activos:		
Efectivo y equivalente de efectivo	969,838	812,428
	<u>969,838</u>	<u>812,428</u>
Pasivos:		
Financiamiento recibido	-	-
Cuenta por pagar	1,211,191	1,211,191
	<u>1,211,191</u>	<u>1,211,191</u>
Gastos:		
Gastos de intereses	-	916
Gastos de comisiones	9,600	13,200
	<u>9,600</u>	<u>14,116</u>

Representante Legal 



II Parte

Resumen Financiero

Estado de Situación Financiera	31-dic-21	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18
Ventas o Ingresos totales	1,402,528	1,618,131	2,833,249	2,806,740
Valuación de la Propiedad	(2,035,824)	-	-	1,378,840
Margen Operativo	(912,711)	1,221,225	2,280,710	3,432,364
Gastos Generales y administrativos	279,415	396,906	552,539	753,216
Utilidad o Pérdida Neta	(1,950,418)	190,283	1,285,061	2,476,960
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	(19,504)	1,903	12,851	24,770
Depreciación y amortización	20,456	6,452	-	6

Balance General	31-dic.-21	31-dic.-20	31-dic.-19	31-dic.-18
Activo Circulante	970,338	812,714	366,650	74,239
Activos Totales	29,531,081	31,533,900	31,126,359	30,882,401
Pasivo Circulante	31,629	5,184	333,822	8,037
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	277,175	2,321,289	2,833,714	2,860,656
Patrimonio Total	14,287,175	16,331,289	16,843,714	16,870,656
Razones Financieras				
Deuda total/ Patrimonio	1	1	1	1
Capital de trabajo	14,010,000	14,010,000	14,010,000	14,010,000
Razón corriente	30.68	181.49	1.10	9.24
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	N/A	N/A	N/A

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.

2. Títulos de deuda

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

Representante Legal 



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 2024 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

El entorno económico de la región se está viendo fuertemente afectado por la crisis del COVID-19, Panamá se encuentra entre los afectados, sin embargo, hay planes en acción por parte del gobierno con medidas que apuntan a impulsar la recuperación. Este proceso de reactivación depende de muchos aspectos y propone ajustes en las estrategias comerciales más agresivas fundamentadas en favorecer particularmente a los inquilinos, los cuales buscan mejores condiciones en la entrega de los inmuebles y las cláusulas contractuales. Con respecto a la diferenciación de los inmuebles la investigación demuestra que las oficinas clase A+/A representan un 50% del inventario total y están ubicadas en las zonas más exclusivas de la ciudad (Obarrio, Calle 50, Ave. Balboa, Costa del Este y Santa María). Las oficinas Clase B y C, representan un 39% y 11%, respectivamente. Zonas que se convierten en las favoritas de las grandes empresas y multinacionales, pues ofrecen seguridad, excelente ubicación y amenidades para sus empleados. Al cierre del año 2020 la clase

Representante Legal Jo.




A representaba el 53 %, la clase B un 35% y la clase C un 12%, para el 2021 se puede observar que la clase B aumentó en un 4 %, mientras que la clase A disminuyó un 3% y la clase C un 1%. En este contexto, el sector denominado Área Bancaria, constituido por Calle 50, Obarrio y Bella Vista, representa el mayor índice de vacancia con una oferta disponible actual de 209 mil 328 metros cuadrados, lo que representa el 35 % del mercado de oficinas. Por su parte, Costa del Este (Costa del este y Santa María) y San Francisco (San Francisco, Avenida Balboa y Punta Pacífica) representan el 28% y 22% del mercado respectivamente, quedando un 15% para otros sectores (entre los que se consideran Panamá Norte, Zonas Revertidas, Panamá Oeste, entre otros).

Actualmente en el mercado inmobiliario, existe un alto inventario en la venta de departamentos de lujo, casas y nuevos proyectos de apartamentos que han reanudado la construcción, El escenario de Panamá apunta a ser un mercado de compradores, dándoles oportunidades de propiedades con descuento y opciones flexibles para el financiamiento.

Los cambios buscarán satisfacer las necesidades de la nueva demanda, que actualmente muestra signos de mayor sofisticación. Esto provocará más competitividad entre los propietarios y ajustes en el diseño y la entrega de facilidades. El país sigue siendo atractivo en la región debido a sus sólidas instituciones financieras, economía dolarizada, seguridad y ubicación estratégica.

V Parte Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de marzo de 2022 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.


Juan Carlos Fábrega
Representante Legal

Representante Legal 

