

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 31 de Diciembre de 2021

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

Valores registrados: *Emisión de bonos corporativos en dos series, la Serie Senior de hasta B/.14,000,000.00. 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: *Calle 50 y calle 71 San Francisco.*

Nombre de la persona de contacto del emisor: *Rodolfo Duarte*

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

I PARTE:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

i. LIQUIDEZ

Al 31 de Diciembre del 2021. Emisor cuenta con B/.970,338 en Efectivo, Cuentas por cobrar por B/.1,431 y Otros Activos por B/.20,426 y B/.31,629 en Pasivos Corrientes con vencimientos a un plazo menor de un año. El ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 31.36 veces.

(en USD)	Interinos	Auditados
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Activos Corrientes		
Efectivo y depósitos a la vista	970,338	812,714
Cuentas por cobrar	1,431	85,464
Otros Activos	20,426	42,674
Total de Activo Corriente	992,194	940,852
Pasivos Corrientes		
Financiamiento recibido	-	-
Cuentas por pagar	31,629	5,184
Total de Pasivo Corriente	31,629	5,184
Ratio de Liquidez	31.36	181.53

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2021 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 10,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.



iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2021 los ingresos del emisor totalizan B/.1,402,528 provenientes un 98% de alquileres ganados y un 2% de cuotas de mantenimiento y otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/.299,871 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.1,017,251. La pérdida neta es de B/. 1,950,418

A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

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

El 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 (TEU) transitados. El desempleo, a pesar de seguir siendo más alto que antes de la pandemia, se proyecta estar en tendencia a la baja para el año 2022, gracias a la reactivación económica. Los precios de casas y apartamentos en Panamá aún se ofertan en precios muy competitivos para los compradores internacionales, un contraste que es alto al compararse con el mercado inmobiliario. El precio de las residencias verticales cayó un 4% en la ciudad de Panamá y el de las casas en el interior del país cayeron entre 9% y 36%. La reactivación de la economía crecerá en un 8% en el 2022, definitivamente reajustará estos precios con una tendencia al alza. No obstante, el momento para invertir es durante este periodo de reajuste económico con un bajo nivel de riesgo considerando los pronósticos económicos y los logros epidemiológicos del país.

Sin embargo, expertos sugieren que la demanda de casas en particular aumentará por encima de niveles pre pandemia una vez la economía recupere sus niveles de demanda (que en el caso de Panamá será a mediados del 2022). La experiencia de los confinamientos revalorizó la importancia de contar con un espacio abierto por razones de salud y de salud mental.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a surname that appears to be 'My'.

III Parte
Estados Financieros

Ver Anexo.

IV Parte
Divulgación

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



Jaime Sosa
Representante Legal



Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Estados financieros por el año terminado al
31 de diciembre de 2021 e Informe del
contador

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by the letters 'my' in a cursive script.

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

**Informe del Contador y Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2021**

Contenido	Página
Informe del Contador	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 19

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by the letters 'my' in a cursive script.

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Unicorp Tower Plaza, S.A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Unicorp Tower Plaza, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los 12 meses terminados en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

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

Responsabilidad del Contador Público

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Unicorp Tower Plaza, S.A., al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 12 meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



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

Panamá, 21 de febrero de 2022
Panamá, República de Panamá



Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

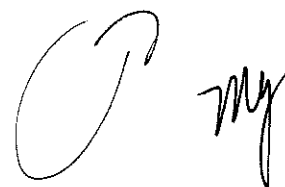
Estado de situación financiera

Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2021

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6, 7	970,338	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, neto	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, neto	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**Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2021**

(En balboas)

	Notas	2021		2020	
		Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Ingresos:					
Alquileres		244,710	1,379,853	124,276	1,550,107
Cuota de mantenimiento		-	22,675	17,006	68,023
Cambios en el valor razonable de las propiedades inver		(2,035,824)	(2,035,824)		-
Total de ingresos		<u>(1,791,114)</u>	<u>(633,296)</u>	<u>141,282</u>	<u>1,618,130</u>
Gastos de intereses y comisiones:					
Gastos de intereses sobre financiamiento	6	(253,954)	(1,007,651)	(253,925)	(1,011,290)
Gastos de comisiones	6	(3,600)	(9,600)	(3,600)	(13,200)
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(257,554)</u>	<u>(1,017,251)</u>	<u>(257,525)</u>	<u>(1,024,490)</u>
Ingreso neto		<u>(2,048,668)</u>	<u>(1,650,547)</u>	<u>(116,243)</u>	<u>593,640</u>
Gastos generales y administrativos:					
Salarios y beneficios a empleados		17,449	67,538	23,245	89,578
Honorarios y servicios profesionales		12,850	64,365	10,650	81,243
Depreciación		10,467	20,456	1,613	
Seguros		7,659	32,431	8,420	34,495
Impuestos		1,954	8,960	2,745	10,932
Mantenimiento		14,968	55,331	38,808	130,691
Otros		14,386	50,790	10,531	56,419
Total de gastos generales y administrativos		<u>79,734</u>	<u>299,871</u>	<u>96,013</u>	<u>403,358</u>
Pérdida (ganancia) antes del impuesto sobre la renta		<u>(2,128,402)</u>	<u>(1,950,418)</u>	<u>(212,257)</u>	<u>190,282</u>
Pérdida (ganancia) del período		<u>(2,128,402)</u>	<u>(1,950,418)</u>	<u>(212,257)</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**Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2021**

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancia acumulada</u>	<u>Total</u>
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	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>2,321,288</u>	<u>16,331,288</u>
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	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>277,175</u>	<u>14,287,175</u>

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



Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

Estado de flujos de efectivo**Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2021**

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Perdida (ganancia) del período		(1,950,418)	190,282
Ajustes por:			
Gastos financiero		1,007,651	1,011,290
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversion		2,035,824	
Amortizacion de costo de emision		14,040	14,040
Gastos de depreciación		20,456	-
		<u>1,127,553</u>	<u>1,215,612</u>
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar cliente		84,033	(84,101)
Disminución en cuentas por cobrar accionista		-	165,290
Disminución (aumento) en otros activos		40,583	(9,666)
Aumento en cuentas por pagar accionista		-	1,211,191
Aumento (disminución) en otros pasivos		6,799	(253,173)
		<u>1,258,969</u>	<u>2,245,153</u>
Efectivo proveniente de actividades de operación		<u>1,258,969</u>	<u>2,245,153</u>
Intereses pagados		<u>(1,007,651)</u>	<u>(1,011,290)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>251,318</u>	<u>1,233,863</u>
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados	13	(93,694)	(702,708)
Cancelación de Financiamiento	11	-	(52,092)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(93,694)</u>	<u>(754,800)</u>
Aumento neto en efectivo y depósitos en banco		157,624	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	6,7	<u>970,338</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)

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.

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:

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)

- 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.

Marco Conceptual de las Normas NIIF

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

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

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).



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)

3.2 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.

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.

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)

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.

Las Empresas 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

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.

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)

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.

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.



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 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	-

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.



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)

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, el cual ha sido aprobado por el Comité de Activos y Pasivos, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva.

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

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

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

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
Financiamiento recibido					
Total de pasivos financieros	-	-	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
Financiamiento recibido		-		-	-
Total de pasivos financieros	-	52,092	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.

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	969,838	812,214
	<u>969,838</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>

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)

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.	969,838	812,214
	<u>970,338</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>

9. Propiedades de inversión

	Terreno	Edificio	Mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
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	<u>1,917,540</u>	<u>24,736,142</u>	<u>25,633</u>	<u>1,663,701</u>	<u>28,343,016</u>
	Terreno	Edificio	Mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
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	<u>1,917,540</u>	<u>24,736,142</u>	<u>25,633</u>	<u>3,699,525</u>	<u>30,378,840</u>

Al 31 de diciembre de 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.

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)

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.

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.

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)

10. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	Diciembre 2021	Diciembre 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	195,871	214,207
	<u>216,297</u>	<u>256,880</u>

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:

	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Bono Por pagar	14,000,000	14,000,000
Costo por emision de bonos	(47,970)	(62,010)
Amortización del período	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>

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)

12. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	Diciembre 2021	Diciembre 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>

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 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:

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)

	2021
1 año	979,116
2 año	979,888
3 año	17,689
	<u>1,976,694</u>

Arrendamiento – NIC 17

Los pagos futuros mínimos bajo arrendamientos no cancelables al 31 de diciembre de 2020, se indica a continuación:

	2020
1 año	2,069,620
2 año	1,530,088
3 año	19,768
	<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."

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



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)

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 21 de febrero 2022.



FIDEICOMISO No. 19
Unicorp Tower Plaza, S.A.
CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de diciembre de 2021)

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

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

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Catorce Millones de Dólares (US\$14,000,000.00), constituida a través de la Escritura Pública No. 17,963 del 11 de septiembre de 2012 por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Unicorp Tower Plaza, S.A.
2. Contrato de Cesión Suspensiva de Cánones de Arrendamiento que a la fecha suman mensualmente, un total de US\$79,872.96
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).

A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. J. M." or similar, located in the bottom right corner of the page.

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

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

1. La suma de US\$14,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de US\$79,872.96 en arrendamientos mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso y que a la fecha de la presente certificación no se ha cumplido la condición suspensiva del Contrato de Cesión Suspensiva.

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

A. Sin Fecha de Vencimiento

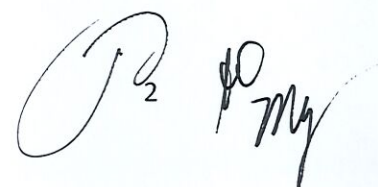
No Aplica.

B. Con Fecha de Vencimiento

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

Arrendador	Número de Contrato	Día de Inicio	Término de Duración	Fecha de Vencimiento	Cánon Mensual
Unicorp Tower Plaza, S.A.	Contrato No. 04-07-2021	1/1/2021	1 año	31/12/21	B/. 78,535.90
	201-2012	21/12/2011	10 años	21/12/2021	B/. 1,337.06
					B/. 79,872.96

Nota: El Fideicomitente Emisor ha realizado Enmienda al Contrato de Cesión, con la intención de incorporar o ceder nuevos flujos al Fideicomiso a partir del próximo trimestre. De igual manera, el Fiduciario ha sido notificado por el Fideicomitente Emisor de la inclusión de nuevos flujos referentes al contrato No. 04-07-2021 para el año 2022.



2. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Catorce Millones de Dólares (US\$14,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No.17,963 del 11 de septiembre de 2012, sobre las siguientes fincas 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.

Ver detalle del valor de avalúo de las fincas en el Anexo 1, del presente documento.

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

Coberturas de Garantías

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de US\$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$14,000,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de US\$29,750,000.00 lo que representa un excedente de US\$11,550,000.00

Cobertura de Servicio de Deuda

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

- Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso **menos** los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) US\$239,618.88 – US\$22,091.95 es igual a US\$217,526.93 ENTRE; b) US\$250,444.44, lo que nos da un resultado del 0.87



3



Nota: El Fideicomitente Emisor ha notificado al Fiduciario que mediante decisión de Contraloría General de la República de Panamá, toda entidad del Estado tuvo que modificar su contrato de arrendamiento del presente año a una renta mensual de \$10.00 por metro cuadrado, incluyendo mantenimiento, lo que afectó los acuerdos originales que mantenía el emisor.

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

Marzo 2021

Coberturas de Garantías

Al cierre del 31 de marzo de 2021, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de US\$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de US\$29,750,000.00 lo que representa un excedente de US\$11,550,000.00

Cobertura de Servicio de Deuda

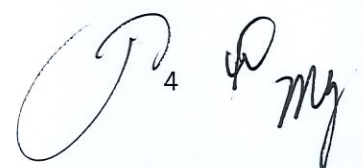
Mantener una ratio de Cobertura de Servicio de Deuda que no sea menor de 1:1. Según el Prospecto Informativo, Cobertura de Servicio de Deuda se define de la siguiente manera:

- Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso menos los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble de los inmuebles que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) US\$540,526.32 – US\$20,991.15 es igual a US\$519,535.17 ENTRE; b) US\$245,000.00, lo que nos da un resultado del 2.12. Lo cual sobrepasa la ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mínimo requerido.

Junio 2021

Coberturas de Garantías

Al cierre del 30 de junio de 2021, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la



Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de US\$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de US\$29,750,000.00 lo que representa un excedente de US\$11,550,000.00

Cobertura de Servicio de Deuda

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

- Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso **menos** los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble de los inmuebles que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) US\$339,921.36 – US\$21,358.08 es igual a US\$318,563.28 ENTRE; b) US\$247,722.22, lo que nos da un resultado del 1.29

Septiembre 2021

Coberturas de Garantías



Al cierre del 30 de septiembre de 2021, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de US\$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$14,000,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de US\$29,750,000.00 lo que representa un excedente de US\$11,550,000.00

Cobertura de Servicio de Deuda

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

- Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso **menos** los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos:

 5 

a) US\$239,618.88 – US\$21,725.01 es igual a US\$217,893.87 ENTRE; b) US\$250,444.44, lo que nos da un resultado del 0.87

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

El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (14,000,000.00) entre el monto en circulación (14,000,000.00) es igual a 1.

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

Marzo 2021

- El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (14,000,000.00) entre el monto en circulación (14,000,000.00) es igual a 1.

Junio 2021

- El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (14,000,000.00) entre el monto en circulación (14,000,000.00) es igual a 1.

Septiembre 2021

- El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (14,000,000.00) entre el monto en circulación (14,000,000.00) es igual a 1.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2021.



Lorena Candanedo
Abogada Legal y Fideicomisos



Leticia Oberto
Abogada de Fideicomisos

ANEXO 1						
No. de Finca	Propietario	Valor de Avalúo	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
30296558-8700						
30296595-8700						
30296596-8700						
30296597-8700						
30296598-8700						
30296599-8700						
30296600-8700						
30296601-8700						
30296602-8700						
30296603-8700						
30296604-8700						
30296605-8700						
30296606-8700						
30296607-8700						
30296608-8700						
30296609-8700						
30296610-8700						
30296611-8700						
30296612-8700						
30296613-8700						
30296614-8700						
30296615-8700						
30296616-8700						
30296617-8700						
30296618-8700						
30296619-8700						
30296620-8700						
30296621-8700						
30296622-8700						
30296559-8700						
30296560-8700						
30296561-8700						
30296562-8700						
30296563-8700						
30296564-8700						
30296565-8700						
30296566-8700						
30296567-8700						
30296568-8700						
30296569-8700						
30296570-8700						
30296571-8700						
30296572-8700						
30296573-8700	Unicorp Tower Plaza, S.A.	B/,29,750,000.00	23 de noviembre de 2019	23 de noviembre de 2022	AVINCO	AV-185-11-19
30296574-8700						
30296575-8700						
30296576-8700						
30296577-8700						
30296578-8700						
30296579-8700						
30296580-8700						
30296581-8700						
30296582-8700						
30296583-8700						
30296584-8700						
30296585-8700						
30296586-8700						
30296587-8700						
30296588-8700						
30296589-8700						
30296590-8700						
30296591-8700						
30296592-8700						
30296593-8700						
30296594-8700						
30296623-8700						
30296624-8700						
30296625-8700						
30296626-8700						
30296628-8700						
30296629-8700						
30296630-8700						
30296631-8700						
30296632-8700						
30296633-8700						
30296634-8700						
30296635-8700						
30296636-8700						
30296637-8700						
30296638-8700						
30296639-8700						
30296640-8700						
30296641-8700						
30296642-8700						
30296643-8700						
30296644-8700						
30296542-8700						

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