

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.

Panamá, 10 de junio de 2021

Señores
Prival Bank, S.A.
Agente de Pago, Registro y Transferencia
Ciudad.

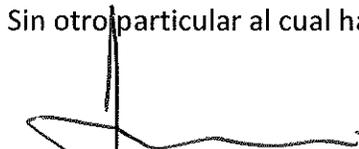
Referencia: Calificación de Riesgo – Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estimados Señores:

En referencia a la Oferta Pública de Bonos Corporativos de Unicorp Tower Plaza, S.A., por hasta la suma de veintiocho millones de dólares (\$28,000,000.00) y amparada por la Resolución SMV No. 207-12 de 22 de junio de 2021, hacemos de su conocimiento que la Calificadora de Riesgo PCR decidió ratificar la calificación crediticia de “paA-” y ha asignado perspectiva “Negativa” a los Bonos Corporativos de Unicorp Tower Plaza, S.A.

Adjunto a la presente nota podrá encontrar el informe de calificación de riesgo.

Sin otro particular al cual hacer referencia,



Juan Carlos Fábrega
Representante Legal

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.
Bonos Corporativos

Comité No. 43/2021	
Informe con EEFF Auditados al 31 de diciembre de 2020	Fecha de comité: 14 de mayo 2021
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Inmobiliario / Panamá
Equipo de Análisis	
Karla Molina kmolina@ratingspcr.com	Donato Rivas drivas@ratingspcr.com (502) 6635 - 2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES			
Fecha de Información	d/c-18	d/c-19	d/c-20
Fecha de comité	17/05/2019	18/09/2020	14/05/2021
Bonos Corporativos SMV 207-12	PAÁ-	PAÁ-	PAÁ-
Perspectiva	Estable	Negativa	Negativa

Significado de la Calificación

Categoría A. Emisión de Largo Plazo: Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. A las categorías descritas se pueden asignar los signos "+" ó "-" para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que esta emita."

Racionalidad

La calificación se fundamenta en el flujo de ingresos proveniente de sus contratos de arrendamiento, los cuales se han reducido producto de la crisis. Se considera apropiados los niveles de solvencia, una holgada liquidez y las garantías dadas sobre la emisión. Así mismo, se considera la trayectoria de su administradora.

Perspectiva

Negativa

Resumen Ejecutivo

- **Dependencia de los contratos y administración de PREF.** La entidad cuenta con contratos de alquiler con la Universidad Interamericana de Panamá (UIP) por un plazo de 10 años que concluye en 2021 y con el Instituto para la Formación y Aprovechamiento de Recursos Humanos en nombre del Estado (IFARHU) por 1 año el cual venció el 31 de diciembre de 2020 y está en proceso de renovación por un periodo de 2 años para vencimiento el 31 de diciembre de 2022, en proceso de renovación para vencimiento a 2022; sin embargo, no se tienen contratos de renovación automática.
- **Adecuada cobertura sobre la deuda proyectada.** De acuerdo con la información financiera de Unicorp Tower Plaza, S.A la cobertura de EBIT sobre el pago de intereses para el 2020 fue de 1.20 y de 2.15 veces en 2021 a partir del ajuste al contrato del IFARHU reflejando la disposición gubernamental del 2020; no obstante, se estima una cobertura en el resto de los años de en 2.73 veces. Para el análisis no se consideró amortización de capital, debido a que, según el prospecto informativo, el pago a capital se hará al vencimiento y en 2019 se renovó por 5 años más.
- **Apropiado flujo proyectado.** La entidad realizó proyecciones financieras para un período de cinco años, Para 2020 los ingresos totalizaron B/. 1.6 millones, por lo que se estima un decrecimiento de B/.631 miles de acuerdo con lo proyectado para el mismo periodo. A la fecha de la revisión, los gastos administrativos, totalizaron B/. 403 miles. Totalizando un EBIT de B/. 1.2 millones, donde la principal disminución son pago de intereses.
- **Niveles de solvencia y liquidez.** la entidad registró un nivel de liquidez corriente de 181.4 veces, considerablemente mayor al año anterior (diciembre 2019: 1.1 veces), debido al decremento de pasivos corrientes por la reducción del sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con vencimiento al 31 de diciembre de 2020, lo cual presentó una contracción interanual importante de 98.4% debido a que únicamente presentaron otros pasivos de los cuales se incluyen impuestos, cuentas por pagar y prestaciones laborales. Por su parte, analizando la solvencia de la entidad se observa un endeudamiento por debajo de 1 a pesar de la reducción en el patrimonio.
- **Disminución de ingresos y de los indicadores de rentabilidad.** A la fecha de análisis, los ingresos por alquileres y cuotas de mantenimiento totalizaron B/. 1.6 millones los cuales mostraron una disminución en comparación al año anterior (diciembre 2019: B/. 2.8 millones) derivado del impacto por la pandemia. De igual

manera, los gastos administrativos también presentaron un decrecimiento respecto al año anterior de B/. 149.1 millares (-27%), para totalizar un saldo de B/. 403.3 millares. Por lo tanto, la utilidad neta de la entidad se posicionó en B/. 190.2 mil y fue menor interanualmente en B/. 1.09 millones (+85.1%) como consecuencia de la reducción de los ingresos. Los indicadores de rentabilidad ROA y ROE se posicionaron en 0.60% y 1.17% respectivamente, a la fecha de análisis (diciembre 2019: ROA: 4.13%; ROE 7.63%).

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de Riesgos de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores vigente del Manual de Calificación de Riesgo aprobado el 09 de noviembre de 2017.

Información Utilizada para la Calificación

1. **Información financiera:** Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2020.
2. **Emisión:** Prospecto Informativo de Bonos Corporativos y Proyecciones Financieras de 2020 a 2023

Hechos de Importancia

- En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al brote del nuevo coronavirus (COVID – 19) como una pandemia, que continúa propagándose en todo el mundo.

Contexto Económico

Para el año 2021, se espera que la economía mundial se expanda en un 4%, con la expectativa que las vacunas contra el COVID-19 se amplíe a lo largo del año, facilitando la reactivación económica, con una recuperación de forma moderada. Aunque la economía mundial está creciendo de nuevo tras una contracción del 4.3% en 2020, como consecuencia de las medidas de cuarentena y cese de operaciones para frenar la propagación del virus, según el informe de perspectivas económicas mundiales que publica el Banco Mundial. En un escenario negativo, en el que los contagios sigan aumentando y se retrase la distribución de las vacunas, la expansión mundial podría limitarse al 1.6% en 2021. Por otra parte, en un escenario optimista, con un control exitoso de la pandemia y un proceso de vacunación más rápido, el crecimiento mundial podría acelerarse hasta casi el 5%.

Para la región de América Latina y el Caribe, según el FMI, se calcula que la economía se contrajo un 6.9% en el 2020 y se espera que en el 2021 crezca en un 3.7% a medida que se flexibilicen las iniciativas para mitigar la pandemia. Si llegara a perjudicar algún elemento de la pandemia, el efecto económico sería un crecimiento aún menor del 1.9% en la región. En América Central, se espera una recuperación del crecimiento, al 3.6 %, este año, con el respaldo de un mayor ingreso de remesas y una demanda de exportación más sólida, así como la reconstrucción después de dos huracanes. En el Caribe, se prevé un repunte del crecimiento, al 4.5 %, impulsado por una recuperación parcial del turismo.

El Índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá registro una contracción interanual de 16.96% en octubre de 2020, Asimismo, el acumulado de enero a octubre de 2020 se ubicó en negativo 18.15% según datos del Consejo Monetario Centroamericano. Este índice se contrajo considerablemente, debido a los efectos de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19. Entre las categorías económicas que se vieron mayormente afectados fueron: hoteles y restaurantes, construcción, otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios, comercios, industrias manufactureras, entre otros. Y en menor incidencia se encuentran transporte, almacenamiento y comunicaciones, la intermediación financiera, las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, la electricidad y agua.

La economía de Panamá acumuló una caída del 20.4 % entre enero y septiembre del año 2020, con relación al mismo lapso de 2019, por la parálisis de los principales sectores de empleo a causa de la pandemia, que también afectó la fundamental inversión extranjera directa. El Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) difundió el resultado del tercer trimestre de 2020, cuando el PIB se contrajo un 23.6 %, lo que dejó en -20.4 % del Producto Interno Bruto (PIB) el resultado de los primeros nueve meses del año 2020. Uno de los sectores más importantes para el PIB en Panamá es el de la construcción, que en el tercer trimestre del 2020 descendió 70.5%, por la paralización de los proyectos privados, dada la continuidad de la cuarentena decretada por el Gobierno que obligó al cierre de las obras de construcción y no fue hasta septiembre que se dio el levantamiento de esta restricción, para este sector. La actividad en el período enero a septiembre mostró una caída de 52.9%. Según el Consejo Monetario Centroamericano, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Panamá registró una variación de negativo 2% en agosto de 2020 al compararlo con el mismo mes del año 2019 (inflación interanual). Los grupos que mostraron aumentos fueron: Transporte, Bebidas alcohólicas, tabaco, Salud, Alimentos, bebidas no alcohólicas, vivienda, agua, electricidad y gas. cabe mencionar que Panamá tuvo cuarentena total en el año 2020 alrededor de 6 meses, iniciando en marzo y finalizando en septiembre.

Una de las estrategias del gobierno de la República de Panamá, para atraer las inversiones económicas extranjeras, promulgo una ley con la cual establece el régimen especial para el establecimiento y operación de empresas multinacionales que prestan servicios de manufactura el régimen EMMA. Este régimen busca promover la inversión extranjera, crear nuevas oportunidades laborales tanto locales como para extranjeros y contribuir a la transferencia de conocimiento de Panamá. Según el Banco Mundial, Panamá se ubica como el país de Centroamérica con el mejor crecimiento para este año 2021. Se prevé que para el presente año alcance un producto interno bruto de 5.1%. y según el Fondo Monetario Internacional, se proyecta que la economía panameña va a recuperar la senda de crecimiento con una expansión del 4% para el presente año estableciendo que Panamá es uno de los países con la mejor percepción de riesgo en América Latina. Se prevé una leve recuperación para 2021 impulsada por una mejora de los flujos comerciales, la recuperación de los sectores del transporte, la logística y otros sectores asociados al canal, así como repuntes en los sectores de la minería y la construcción, junto a mejoras del consumo interno y las inversiones.

Contexto del Sector

Al cuarto trimestre de 2020, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó una reducción interanual de 51.9%, posicionándose en B/.5.8 millones en comparación a lo registrado a septiembre de 2019 (B/.11.9 millones), el comportamiento de este sector es el resultado de las medidas sanitarias establecidas desde el inicio de la pandemia, que estableció el cierre de las obras de construcción a nivel nacional al decretarse cuarentena total, medidas que para este sector se levantaron en el mes de septiembre. El desempeño de la actividad se vio fuertemente afectada tanto en obras públicas como privadas

Las actividades comerciales en el año registraron un comportamiento negativo de 19.4%, debido a la pandemia del coronavirus que impactó la economía nacional y a cada uno de los componentes de esta categoría. En el periodo las autoridades sanitarias establecieron medidas de cuarentena total y restricciones de movilidad, con el principal motivo de salvaguardar las vidas de los panameños; esto provocó el cierre de negocios mayoristas y minoristas por lo que sus volúmenes de ventas se vieron afectados. Este comportamiento fue frenado por el impacto positivo en los establecimientos dedicados a las ventas de productos alimenticios, farmacéuticos, limpieza y aseo dado el aporte y ayuda proporcionada a los hogares, a través del programa Panamá Solidario y a la compra de insumos por parte del Gobierno para hacer frente a la situación sanitaria.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en crisis, como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y según expertos del sector el mismo se recuperará en un periodo de 3 a 12 meses. Un punto que considerar es que mientras la emergencia sanitaria se va alargando, seguirá en aumento los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes. Es por ello por lo que la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP) ha propuesto que se permita que las obras privadas, cuyo avance sea del 80%, se reactiven, esto será un estímulo para el proceso de reapertura de actividades económicas.

Análisis de la Institución

Reseña

Unicorp Tower Plaza, S.A., es una sociedad anónima, constituida mediante Escritura Pública 19539 del 20 de mayo de 2012 según las leyes de la República de Panamá. Se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles y es 100% propiedad de Prival Real State Fund, S.A., constituida mediante Escritura Pública No. 5132 del 8 de abril de 2015 según las leyes en Panamá.

El 29 de junio de 2012, la Compañía emitió dos series de bonos corporativos por un total de B/.28,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. La Emisión contiene dos series: la "Serie Senior" por un valor nominal de B/.14,000,000 y su fecha de vencimiento será en 2024 y la "Serie Subordinada" por B/.14,000,000 la cual fue redimida anticipadamente el 30 de septiembre de 2015.

El 21 de diciembre de 2016, según la Resolución No.201-6243, Unicorp Tower Plaza, S. A. como subsidiaria de Prival Real Estate Fund, S. A. fue inscrita bajo el régimen de sociedad de Inversión Inmobiliaria quedando así exenta del pago de impuesto sobre la renta 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 los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales y los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos valores emitidos a través de la SMV.

Gobierno Corporativo

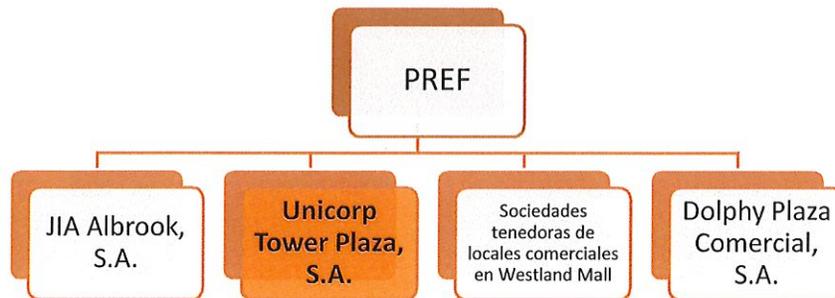
El capital accionario de Unicorp Tower Plaza, S.A., se encuentra integrado por cien (100) acciones comunes, nominativas, con un valor nominal de B/.100 cada una, a la sociedad Prival Real Estate Fund, S.A. De acuerdo con el Pacto Social del Emisor, la entidad podrá emitir únicamente acciones en forma nominativa y con los mismos derechos y privilegios. 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 cambio de control accionario.

La totalidad del capital accionario con derecho a voto es propiedad de la sociedad Prival Real Estate Fund, S.A. por lo que la estructura organizacional se presenta de la siguiente manera:

Accionista	Participación
PRIVAL REAL ESTATE FUND, S.A.	100%

Fuente: UNICORP. / Elaboración: PCR

ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD



Fuente: UNICORP. / Elaboración: PCR

Según el artículo octavo del Pacto Social, la Junta Directiva será compuesta por un mínimo de 3 directores y un máximo de 11. Esta tendrá el control absoluto y la administración total de los negocios de la sociedad. El nombre de los directores son los siguientes:

JUNTA DIRECTIVA

Nombre	Puesto
Juan Carlos Fábrega	Presidente (director)
Ricardo Pérez Abadía	Director (tesorero)
Jaime Sosa	Director (secretario)

Fuente: UNICORP. / Elaboración: PCR

PLANA GERENCIAL

Nombre	Puesto
Rodolfo Duarte	Administrador del Prival Real Estate Fund, S.A.

Fuente: UNICORP. / Elaboración: PCR

Operaciones y Estrategias

Operaciones

El activo principal del Emisor es el edificio de oficinas Unicorp Tower Plaza, el cual está conformada por la finca 34029, inscrita en el tomo 827, folio 452 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá; 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. Cada uno de los contratos de arrendamiento contiene un periodo inicial no cancelable de 3 a 10 años. En el caso con UIP, cuentan adicionalmente con alquileres anuales indexados a los precios al consumidor. Las renovaciones subsiguientes se negocian con el arrendatario. No se cobra ninguna renta continente.

Esta propiedad 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.

Según el artículo décimo del Pacto Social, la entidad podrá dedicarse a las siguientes actividades:

- Llevar a cabo negocio de cualquier naturaleza, dentro o fuera de la República de Panamá.
- 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.
- Realizar todo tipo de operaciones comerciales o financieras y vender servicios y prestarlos, y para tal propósito emplear el personal que sea necesario.
- Participar en forma que sea en otras sociedades o compañías, sean panameñas o extranjeras.
- Comprar, vender y en general hacer negocios con acciones, bonos, valores y efectos personales de cualquier naturaleza o descripción.

- Actuar como fideicomitente o fideicomisario o beneficiario de fideicomisos dentro o fuera de la República de Panamá.
- Recibir y/o pagar regalías, comisiones y demás tipos de ingresos o egresos según el caso.
- Celebrar todo tipo de convenios de préstamos, 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.
- Abrir cuentas bancarias de cualquier clase y disponer respecto de éstas en cualquier banco o establecimiento financiero en cualquier parte del mundo.

Contratos

Universidad Interamericana de Panamá (UIP)

La Universidad Interamericana de Panamá fue aprobada en 1992 por Decreto Presidencial e inició operaciones en 1994, con 90 alumnos matriculados. La Institución va en paralelo al desarrollo del país, con el cual la institución mantiene un firme compromiso. En 2011 se inauguró la nueva sede de Maestrías en Vía Brasil.

El contrato de alquiler es por un plazo de 10 años a contarse a partir del 1 de mayo de 2011. El contrato no puede ser terminado anticipadamente antes del plazo establecido. Al vencimiento del plazo original, las partes podrán de mutuo acuerdo, dentro de un plazo de seis meses antes del vencimiento del plazo original, negociar la prórroga al mismo.

Instituto para la Formación y Aprovechamiento de Recursos Humanos en nombre del Estado (IFARHU)

Esta Institución está dedicada al desarrollo de la formación y aprovechamiento del capital humano, mediante programas y proyectos destinados a la comunidad en general, otorgando becas y créditos educativos para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población nacional.

Los objetivos de la institución son:

- Alcanzar la eficiencia y efectividad de los Programas de Becas y Crédito de la Institución.
- Lograr mayor equidad en la utilización de los fondos destinados por el Estado a la formación profesional de los estudiantes panameños.
- Planificar la formación y el aprovechamiento del recurso humano del país.
- Establecer un Programa de Fortalecimiento Institucional, que incorpore entre otros aspectos, la planificación estratégica y la tecnología.
- Desarrollar un sistema de gestión de la calidad.

El contrato por el arrendamiento de 8,990 mts², el cual tiene un plazo de un (1) año que concluyen el 31 de diciembre de 2020, y actualmente se encuentra en negociación para renovar por 2 años hasta 2022. El contrato puede ser finalizado de manera unilateral por parte del Estado con previa notificación anticipada de dos meses.

Clientes	Metros	Plazo	Vencimiento
IFARHU	8,990 m ²	1 años	31-dic-20
UIP	4,535 m ²	10 años	1-may-21

Fuente: UNICORP. / Elaboración: PCR

Análisis Financiero

Activos

A la fecha de la revisión, los activos de Unicorp se ubicaron en B/. 31.5 millones, evidenciando un crecimiento interanual de B/. 407 millares (+1.31%); como consecuencia del incremento en cuentas por cobrar por B/. 84.1 miles por el aumento del periodo de cobro de 60 a 90 días. Las propiedades de inversión son los inmuebles que la entidad posee en el edificio Unicorp Tower Plaza y que se encuentran hipotecada a favor de un fideicomiso de garantía con Prival Trust, S.A. Estas propiedades de inversión totalizaron B/. 30.4 millones y no mostraron variación alguna respecto al año anterior. Los activos están integrados por propiedades de inversión (96.3%), efectivo y equivalentes (2.6%) y cuentas por cobrar (9.1%).

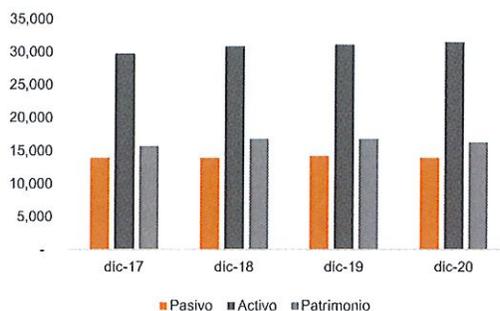
Pasivos

A diciembre de 2020, los pasivos totalizaron B/. 15.2 millones (6.44%), teniendo un incremento en comparación al año anterior (diciembre 2019: B/. 14.2 millones), como consecuencia del aumento en cuentas por pagar a accionistas con B/. 1.2 miles. Los pasivos se encuentran compuestos por bonos por pagar (91.7%), cuentas por accionistas (7.9%) y otros pasivos (0.2%).

Patrimonio

El capital autorizado de la entidad es de B/. 10 millares, dividido en cien (100) acciones comunes, nominativas, con un valor nominal de B/.100 cada una. A la fecha del análisis, el patrimonio presentó un saldo de B/. 16.3 millones, evidenciando un decrecimiento de B/. 512.4 millares (-3.04%) en la cuenta de utilidades acumuladas por B/. 2.3 millones disminuyendo interanualmente (diciembre 2019 B/.2.8 millones) derivado del pago de dividendos.

BALANCE GENERAL



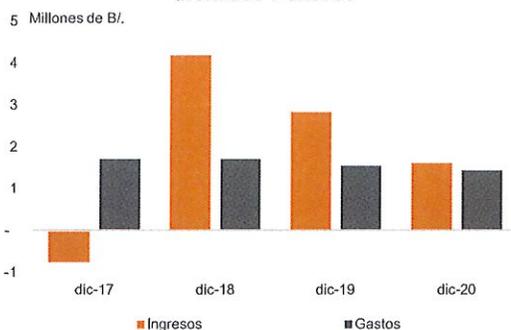
Fuente: UNICORP. / Elaboración: PCR

Resultados Financieros

A la fecha de análisis los ingresos por alquileres y cuotas de mantenimiento totalizaron B/. 1.6 millones los cuales mostraron una disminución en comparación al año anterior (diciembre 2019: 2.8 millones) derivado del impacto por la pandemia. De igual manera, los gastos administrativos también presentaron un decrecimiento respecto al año anterior de B/. 149.1 millares (-27%), para totalizar un saldo de B/. 403.3 millares. Dentro de estos gastos, los honorarios y salarios representaron el 42% de estos, seguido por mantenimiento que representaron el 32%, el restante de estos gastos correspondió a los gastos por seguros y otros. Adicionalmente, los gastos financieros correspondientes a los gastos por intereses y comisiones totalizaron B/.1.02 millones, representando un incremento con relación al año anterior de B/. 28.8 miles (2.9%).

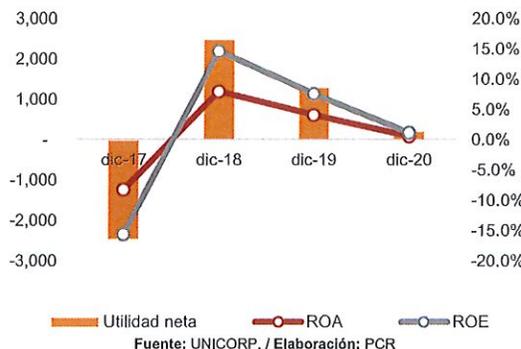
Por lo tanto, la utilidad neta de la entidad se posicionó en B/. 190.2 miles y fue menor interanualmente en B/.1.09 millones (+85.1%) como consecuencia de la reducción de los ingresos, concentrado principalmente en alquileres. Los indicadores de rentabilidad ROA y ROE se posicionaron en 0.60% y 1.17% respectivamente a la fecha de análisis (diciembre 2019: ROA: 4.13%; ROE 7.63%).

INGRESOS Y GASTOS



Fuente: UNICORP. / Elaboración: PCR

UTILIDAD E INDICADORES DE RENTABILIDAD



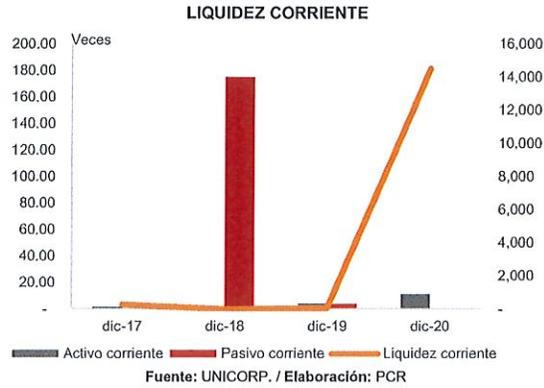
Fuente: UNICORP. / Elaboración: PCR

Liquidez

Los activos corrientes se ubicaron en B/. 940 millares, presentando un crecimiento interanual de B/. 574 millares (diciembre 2019: 366 millares) debido al incremento del efectivo y depósitos bancarios. A diciembre de 2020, los pasivos corrientes, disminuyeron totalizando B/. 5.1 miles. Correspondiente al financiamiento recibido en 2019 correspondiente a línea de sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con vencimiento al 31 de diciembre de 2020, lo cual presentó una contracción interanual importante de 98.4% debido a que únicamente presentaron otros pasivos de los cuales se incluyen impuestos, cuentas por pagar y prestaciones laborales. Por lo tanto, la entidad registró un nivel de liquidez corriente de 181.4 veces, considerablemente mayor al año anterior (diciembre 2019: 1.1 veces), debido al decremento de pasivos corrientes.

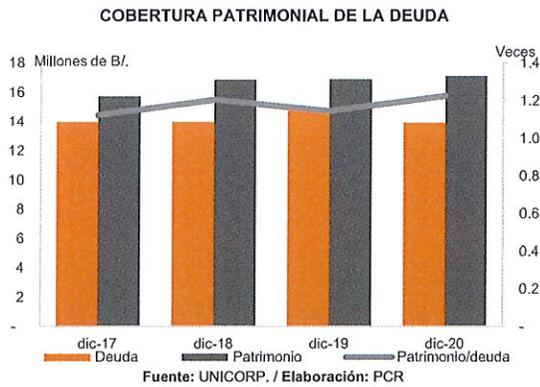
INDICADORES DE LIQUIDEZ	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Capital de trabajo (Miles B/.)	99	-13,929	33	936
Liquidez corriente	3,64	0.01	1,10	181.49
Activo corriente (Miles B/.)	137	74	367	941
Pasivo corriente (Miles B/.)	38	14,003	334	5

Fuente: UNICORP. / Elaboración: PCR



Solvencia y endeudamiento

A la fecha de la revisión, el patrimonio está integrado por acciones comunes (0.1%), capital adicional pagado (81.8%) y ganancia acumulada (14.2%) totalizando B/. 16.3 millones mostrando un decremento de B/. 512.4 millares debido a la reducción de ganancias acumuladas respecto al periodo anterior consecuencia del pago de dividendos. A raíz de lo anterior, la institución reflejó un nivel de endeudamiento (pasivo / patrimonio) de 1.07 veces (diciembre 2019: 1.17 veces).



PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características	
Emisor:	Unicorp Tower Plaza, S.A.
Instrumento:	Bonos Corporativos Resolución SMV No. 207-12 Modificada mediante Resolución SMV No.313 el 29/05/2015
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América (US\$)
Monto autorizado:	US\$ 28,000,000
Series:	Serie Senior: Hasta US\$. 14,000,000 Serie Subordinada: Hasta US\$. 14,000,000
Forma y denominación de los bonos:	Esta Emisión es ofrecida en denominaciones o múltiplos de MIL DOLARES (US\$1,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los Bonos serán emitidos en forma global o macrotítulos, registrada y sin cupones.
Fecha de oferta:	29 de junio de 2012
Plazo de la emisión:	Serie Senior: 5 años Serie Subordinada: 50 años
Fecha de vencimiento:	Serie Senior: 28 de junio de 2024 Serie Subordinada: 29 de junio de 2062
Tasa de interés:	Serie Senior: 7% anual sobre saldo insoluto Serie Subordinada: 12% anual sobre saldos insolutos
Pago de intereses:	Serie Senior: Intereses pagaderos trimestralmente los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año, hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada.
Condiciones para pago de intereses subordinados:	Serie Subordinada: Intereses pagaderos semestralmente los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada. Los pagos podrán ser totales o parciales, y están sujetos al cumplimiento de la Condición Especial de la Serie Subordinada. Para cualquier Período de Interés, el Emisor sólo podrá pagar los intereses correspondientes a la Serie Subordinada total o parcialmente en sus respectivas fechas de pago, de tener los fondos líquidos suficientes luego de que se hayan pagado o realizado los siguientes gastos o pagos, en el siguiente orden de prioridad: a) Que se haya cancelado la totalidad del Saldo Insoluto de los Bonos de la Serie Senior; b) Gastos operativos, reparaciones e impuestos del Emisor, dados por naturaleza del negocio de arrendamiento y administración de un edificio; y c) se cumpla con la Cobertura de Servicio a la Deuda (CSD).
Pago de capital:	El capital de la Serie Senior y de la Serie Subordinada, cada una, será pagado mediante un solo abono por el monto total de cada Serie en sus respectivas Fechas de Vencimiento.
Redención Anticipada:	El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente estos Bonos, ya sea total o parcialmente, al 100% de su Saldo Insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago.
Fuente de pago:	El pago del capital de los Bonos a su vencimiento provendrá del giro normal del negocio y no provendrá de un fondo específico, y se efectuará con los activos líquidos del Emisor o con fondos producto de un nuevo financiamiento. Serie Senior: La Serie Senior está respaldada por el Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio está comprendido primordialmente hasta por las siguientes garantías, según dispone dicho Fideicomiso de Garantía: a. Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble cuyo valor es suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías. b. Cesión suspensiva e irrevocable de los cánones presentes y futuros derivados de todos los contratos de arrendamiento celebrados sobre los locales que conforman el Bien Inmueble del que trata el punto anterior. c. 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. d. 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). En caso de colocaciones posteriores, el Emisor contará con un período de sesenta (60) días calendario para otorgar garantías adicionales para satisfacer la Cobertura de Garantías. El Agente de Pago y Registro podrá autorizar el reemplazo del Bien Inmueble otorgado como garantía de la Emisión, siempre y cuando el valor de los bienes otorgados en reemplazo, cumpla con la condición de Cobertura de Garantías, o sean reemplazados temporalmente por efectivo equivalente al 80% del valor de avalúo del Bien Inmueble a liberar, efectivo que posteriormente podrá ser reemplazado por otro Bien Inmueble cuyo valor cumpla con la condición de Cobertura de Garantía, a solicitud del Emisor.
Uso de los fondos:	Los fondos de la Emisión fueron utilizados para financiar la adquisición del edificio comercial Unicorp Plaza y pagar los demás gastos relacionados con la adquisición y la presente Emisión.
Estructurador y Agente de Pago:	Prival Bank, S.A.
Casa de valores y puesto de bolsa:	Prival Securities Inc.
Fiduciario:	Prival Trust, S.A.
Central de custodia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)

Fuente: UNICORP. / Elaboración: PCR

Características de la emisión

Pagos a capital

Todo pago a capital bajo los Bonos Globales se hará al Tenedor Registrado de los mismos. No será responsabilidad del Agente de Pago y Registro mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de, los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales ni por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles pues ese pago se hará a LatinClear como Tenedor Registrado.

Serie Senior:

El capital de los Bonos de la Serie Senior será pagado mediante un sólo abono por el total de la Emisión en la Fecha de Vencimiento.

Serie Subordinada:

El capital de los Bonos de la Serie Subordinada será pagado mediante un sólo abono por el total de la Emisión en la Fecha de Vencimiento, luego de que haya sido cancelada en su totalidad la Serie Senior.

Redención anticipada

Serie Senior: El Emisor podrá, a su entera disposición, redimir voluntariamente la Serie Senior, ya sea total o parcialmente, a partir del primer año de vigencia al 100% del monto de su saldo insoluto. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como fecha de Pago. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la suma asignada para la redención no podrá ser menor de un millón de dólares (US\$1,000,000.00), a menos que el saldo insoluto de la Serie Senior sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del saldo insoluto de la Serie Senior. Dicho pago se deberá realizar a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Serie Senior.

Serie Subordinada: Los Bonos de la Serie Subordinada podrán ser redimidos parcial o totalmente una vez se haya cancelado en su totalidad el Saldo Insoluto de los Bonos de la Serie Senior. No aplicará ninguna penalidad de prepago para redención anticipada de la Serie Subordinada. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total deberá ser efectuada en una fecha designada como Fecha de Pago. En los casos de redenciones parciales por el Emisor, la redención anticipada no podrá ser menor de cien mil dólares (US\$100,000), a menos que el Saldo Insoluto de la Serie Subordinada sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto de la Serie Subordinada.

En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente la Serie Senior o Serie Subordinada, sujeto a los términos y condiciones descritos en los respectivos Bonos, así se lo comunicará a los Tenedores Registrados, con no menos de treinta (30) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos días consecutivos en dos (2) periódicos de la localidad, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya pagar al Agente de Pago y Registro las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada. Sin perjuicio de lo anterior, si un cambio en materia fiscal afecta adversamente las perspectivas del Emisor, entonces el mismo podrá, con la debida aprobación del Agente de Pago y Registro, redimir completamente la Emisión en cualquier fecha designada como Fecha de Pago sin ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por ley. Dicha redención deberá ser por el monto total de la Emisión, y se deberá anunciar al público inversionista con al menos 15 días calendario de anticipación.

Garantías

Serie Senior: La Serie Senior está respaldada por el Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio está comprendido primordialmente hasta por las siguientes garantías, según dispone dicho Fideicomiso de Garantía:

- Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble ubicado en la finca 34029, tomo 827, folio 452, cuyo valor es suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
- Cesión suspensiva e irrevocable de los cánones presentes y futuros derivados de todos los contratos de arrendamiento celebrados sobre los locales que conforman el Bien Inmueble del que trata el punto anterior.
- 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.
- 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).

En caso de colocaciones posteriores, el Emisor contará con un período de sesenta (60) días calendarios para otorgar garantías adicionales para satisfacer la Cobertura de Garantías.

El Agente de Pago y Registro podrá autorizar el reemplazo del Bien Inmueble otorgado como garantía de la Emisión, siempre y cuando el valor de los bienes otorgados en reemplazo, cumpla con la condición de Cobertura de Garantías, o sean reemplazados temporalmente por efectivo equivalente al 80% del valor de avalúo del Bien Inmueble a liberar, efectivo que posteriormente podrá ser reemplazado por otro Bien Inmueble cuyo valor cumpla con la condición de Cobertura de Garantía, a solicitud del Emisor.

Garantía	Monto (US\$)	Condición	Cobertura
Primera hipoteca y anticresis con limitación al derecho de dominio sobre bienes inmuebles.	US\$. 27,375,422	El valor que deberá tener el Bien Inmueble dado en garantía representará al menos ciento treinta por ciento (130 %) del Saldo Insoluto de los Bonos de la Serie Senior.	196%
Cesión suspensiva e irrevocable de los cánones presentes y futuros derivados de todos los contratos de arrendamiento. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes.	N/A	No se establecen condiciones sobre cobertura en el prospecto de la emisión, salvo que se podrá retirar el bien inmueble del fideicomiso si se aporta temporalmente efectivo equivalente al 80% del valor del avalúo del inmueble a liberar, mientras se aporta un nuevo bien inmueble al fideicomiso.	N/A

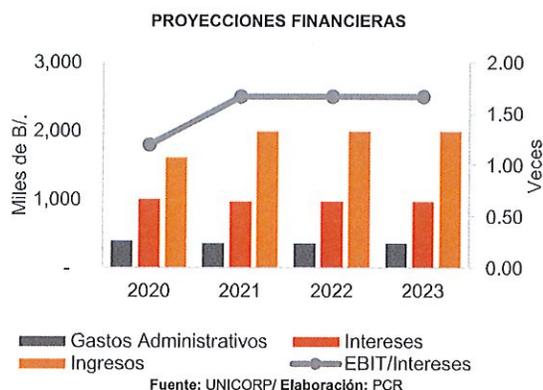
Fuente: UNICORP. / Elaboración: PCR

Uso de los fondos

El producto neto de la venta de los Bonos, por un aproximado de US\$27,425,298, de los cuales aproximadamente US\$27,000,000 (98.45%) fueron utilizados para financiar la adquisición del edificio comercial Unicorp Plaza y el resto, aproximadamente US\$425,298 (1.55%) fueron utilizados para pagar los demás gastos relacionados con la Emisión.

Proyecciones Financieras

Para 2020 los ingresos totalizaron B/. 1.6 millones, por lo que se estima un decrecimiento de B/.631 miles de acuerdo con lo proyectado para el mismo periodo. A la fecha de la revisión, los gastos administrativos, totalizaron B/. 403 miles. Totalizando un EBIT de B/. 1.2 millones, donde la principal disminución son pago de intereses.



La cobertura de EBIT sobre el pago de intereses para el 2020 fue de 1.20 veces y se estima una cobertura de 1.67 veces, a partir del año 2021 al 2023, considerando un escenario conservador dadas las condiciones económicas actuales, y el ajuste al contrato del IFARHU reflejando la disposición gubernamental del 2020. Para el análisis no se consideró amortización de capital, debido a que, según el prospecto informativo, el pago a capital se hará al vencimiento y en 2019 se renovó por 5 años más.

(En miles de B/.)	2020 (real)	2021 (Proyectado)	2022 P (Proyectado)	2023 (Proyectado)
Ingresos	1,618	2,000	2,000	2,000
Gastos Administrativos	403	362	362	362
EBIT	1,215	1,638	1,638	1,638
Intereses	1,011	980	980	980
Flujo neto de intereses y gastos	204	658	658	658
EBIT/Intereses	1.20	1.67	1.67	1.67

Fuente: UNICORP/ Elaboración: PCR

Anexos

Balance General Unicorp Tower Plaza S.A. (Miles de B/.)	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Activo				
Activo corriente	137	74	335	941
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	73	334	813
Cuentas por cobrar clientes	136	1	1	85
Otros activos				43
Activo no corriente	29,628	30,808	30,760	30,593
Propiedades de inversión	29,000	30,379	30,379	30,379
Mobiliario y equipo neto	-	-	-	-
Cuenta por cobrar accionista	100	165	165	-
Otros activos	527	264	216	214
Total Activo	29,764	30,882	31,095	31,534
Pasivo				
Pasivo corriente	38	14,003	334	5
Bonos por pagar, neto	-	13,995	-	-
Financiamiento recibido	15	-	52	-
Otros pasivos	23	8	282	5
Pasivo no corriente	13,991	9	13,949	15,197
Bonos por pagar, neto	13,984	-	13,938	13,952
Cuentas por pagar accionista				1,211
Otros pasivos	7	9	11	34
Total Pasivo	14,029	14,012	14,283	15,203
Patrimonio				
Acciones comunes	10	10	10	10
Capital adicional pagado	14,000	14,000	14,000	14,000
Ganancia acumulada	1,726	2,861	2,834	2,321
Total Patrimonio	15,736	16,871	16,844	16,331
Pasivo + patrimonio	29,764	30,882	31,126	31,534
Estado de Ganancias y Pérdidas (miles de B/.)				
Ingresos	- 746	4,186	2,833	1,618
Alquileres	2,732	2,738	2,558	1,550
Cuota de mantenimiento	68	68	275	68
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	-3,550	1,379	-	-
Otros ingresos	4	1	-	-
Gastos de intereses y comisiones	955	955	996	1,024
Gastos de intereses	943	943	984	1,011
Gastos de comisiones	12	12	11	13
Gastos generales y administrativos	750	753	553	403
Salarios y beneficios a empleados	102	105	99	90
Honorarios y servicios profesionales	74	119	126	81
Depreciación	-	-	-	-
Seguros	33	37	34	34
Impuestos	369	345	137	11
Mantenimiento	109	79	82	131
Otros	63	69	75	56
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	-2,450	2,477	1,285	190
Impuesto sobre la renta	-	-	-	-
Utilidad neta	-2,450	2,477	1,285	190

Fuente: UNICORP/ Elaboración: PCR

INDICADORES DE RENTABILIDAD	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
ROAA	-8.2%	8.0%	4.13%	0.6%
ROA	-8.2%	8.0%	4.13%	0.6%
ROAE	-15.6%	14.7%	7.6%	1.17%
ROE	-15.6%	14.7%	7.6%	1.17%
Margen Operativo	200.6%	82.0%	78.0%	85.8%
Margen Neto	328.5%	59.2%	46.5%	52.4%
EFICIENCIA OPERATIVA (gastos operativos / margen operativo bruto)	-50.1%	21.9%	28.2%	16.5%
MARGENES DE UTILIDAD	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Margen Operativo	200.6%	82.0%	78.0%	85.8%
Margen Neto	328.5%	59.2%	46.5%	52.4%
INDICADORES DE LIQUIDEZ	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Capital de trabajo (Miles B/.)	99	-13,929	33	936
Liquidez corriente	3.64	0.01	1.10	181.49
Activo corriente (Miles B/.)	137	74	367	941
Pasivo corriente (Miles B/.)	38	14,003	334	5
INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO Y SOLVENCIA	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Endeudamiento (Pasivo/Activo)	47.1%	45.4%	46.6%	46.2%
Deuda / Pasivo	99.7%	99.9%	95.8%	94.8%
Deuda/EBITDA	-12.3	-3.7	-11.3	-10.7
Patrimonio/ Activo	52.9%	54.6%	53.4%	53.8%
Patrimonio/ Pasivo	112.2%	120.4%	114.5%	116.4%
Endeudamiento Patrimonial	0.89	0.83	0.85	0.93
EBITDA / GASTOS FINANCIEROS	-1.2	-3.9	-2.7	-2.6
EBITDA / DEUDA LARGO PLAZO	-0.1	0.0	-0.1	-0.1
PASIVO/ EBITDA	-12.3	-3.7	-11.3	-11.2

Fuente: UNICORP/ Elaboración: PCR