

**UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**  
**FORMULARIO IN-T**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
**Al 31 de diciembre de 2022**

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 2022. Emisor cuenta con B/.288,634 en Efectivo, Cuentas por cobrar por B/.1,397 y B/.251,799 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 1.15 veces.

(en USD)	Interinos 31 de diciembre de 2022	Auditados 31 de diciembre de 2021
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo y depósitos a la vista	288,634	970,337
Cuentas por cobrar	1,397	1,431
Otros Activos	-	20,426
<b>Total de Activo Corriente</b>	<b>290,030</b>	<b>992,194</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Financiamiento recibido	-	-
Cuentas por pagar	251,799	31,629
<b>Total de Pasivo Corriente</b>	<b>251,799</b>	<b>31,629</b>
<b>Ratio de Liquidez</b>	<b>1.15</b>	<b>31.36</b>

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2022 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 2022 los ingresos del emisor totalizan B/.1,333,051 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/.336,429 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.1,023,251. La pérdida neta es de B/. 2,860,930

### A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

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

La oferta y las rentas se mantienen estables en comparación con el trimestre anterior, sin nuevas instalaciones por entregar hasta 2023. La disponibilidad del espacio de almacenamiento existente se encuentra baja en 6.2%, luego de una absorción neta trimestral de 10,000 m<sup>2</sup>, principalmente Clase A y A+. Actualmente, se registran cerca de 82.386 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) de proyectos en construcción en Panamá, de los cuales el 93% pertenece al sector industrial y un 7% a comercio, pues no se registran ofiencentros en desarrollo. “Los cambios buscarán satisfacer las necesidades de la nueva demanda, que actualmente muestra signos de mayor sofisticación. Esto provocará más competitividad entre los propietarios y ajustes en el diseño y la entrega de facilidades.

## II PARTE

### RESUMEN FINANCIERO

### III Parte Estados Financieros



Ver Anexo.

#### **IV Parte Divulgación**

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de febrero 2023 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 período terminado  
al 31 de diciembre de 2022 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'.

# 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 2022

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
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 – 20



## 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 2022, 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 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 9 meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



---

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

Panamá, 16 de febrero de 2023  
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 2022**

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	4, 5	288,634	970,337
Cuentas por cobrar clientes	6	1,397	1,431
Otros activos	8	-	20,426
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>290,030</b>	<b>992,194</b>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	7	25,508,714	28,343,016
Otros activos	8	745,140	195,871
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>26,253,855</b>	<b>28,538,887</b>
<b>Total de activos</b>		<b>26,543,885</b>	<b>29,531,081</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivo corriente:			
Otros pasivos	10	251,799	31,629
		251,799	31,629
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	9	13,980,110	13,966,070
Cuenta por pagar accionista	4	1,156,230	1,211,191
Otros pasivos	10	19,953	35,016
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>15,156,293</b>	<b>15,212,277</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>15,408,092</b>	<b>15,243,906</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	11	10,000	10,000
Capital adicional pagado		14,000,000	14,000,000
Pérdida (ganancia) acumulada		(2,874,207)	277,175
<b>Total de patrimonio</b>		<b>11,135,793</b>	<b>14,287,175</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>26,543,885</b>	<b>29,531,081</b>

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

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

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

**Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral****Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

	Notas	2022		2021	
		Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
<b>Ingresos:</b>					
Alquileres		364,643	1,099,375	244,710	1,379,853
Cuota de mantenimiento		233,676	233,676	-	22,675
Cambios en el valor razonable de las propiedades inversi		<u>(2,834,302)</u>	<u>(2,834,302)</u>	<u>(2,035,824)</u>	<u>(2,035,824)</u>
Total de ingresos		<u>(2,235,982)</u>	<u>(1,501,250)</u>	<u>(1,791,115)</u>	<u>(633,296)</u>
<b>Gastos de intereses y comisiones:</b>					
Gastos de intereses sobre financiamiento		(253,954)	(1,007,651)	(253,954)	(993,611)
Gastos de comisiones	4	<u>(3,600)</u>	<u>(15,600)</u>	<u>(14,067)</u>	<u>(23,640)</u>
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(257,554)</u>	<u>(1,023,251)</u>	<u>(268,021)</u>	<u>(1,017,251)</u>
Ingreso neto		<u>(2,493,536)</u>	<u>(2,524,501)</u>	<u>(2,059,136)</u>	<u>(1,650,547)</u>
<b>Gastos generales y administrativos:</b>					
Salarios y beneficios a empleados		19,319	69,991	17,449	67,538
Honorarios y servicios profesionales		16,570	65,895	12,850	64,365
Seguros		16,088	60,646	7,659	32,431
Impuestos		-	12,538	1,954	8,960
Mantenimiento		10,238	54,630	14,968	55,331
Otros		<u>22,058</u>	<u>72,729</u>	<u>14,386</u>	<u>71,246</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>84,274</u>	<u>336,429</u>	<u>69,266</u>	<u>299,871</u>
Pérdida del año		<u>(2,577,810)</u>	<u>(2,860,930)</u>	<u>(2,128,402)</u>	<u>(1,950,418)</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 2022

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancia acumulada</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	10,000	14,000,000	2,321,288	16,331,288
Pérdida del año	-	-	(1,950,418)	(1,950,418)
Dividendos pagados	-	-	(93,694)	(93,694)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>277,175</u>	<u>14,287,175</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	10,000	14,000,000	277,175	14,287,175
Dividendos pagados			(290,453)	(290,453)
Pérdida del año	-	-	(2,860,930)	(2,860,930)
<b>Saldo al 31 de diciembre 2022</b>	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>(2,874,207)</u>	<u>11,135,793</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 2022

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida del año		(2,860,930)	(1,950,418)
Ajustes por:			
Gastos de impuesto sobre la renta		-	-
Gastos financieros		1,007,651	993,611
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		2,834,302	2,035,824
Amortización de costo emisión		14,040	14,040
Gastos de depreciación		-	20,456
		<u>995,063</u>	<u>1,113,513</u>
<b>Cambios netos en los activos y pasivos de operación:</b>			
Cuentas por cobrar cliente		-	84,033
Otros activos		(528,809)	40,583
Otros pasivos		<u>(45,337)</u>	<u>6,799</u>
<b>Efectivo utilizado en (proveniente de) actividades de operación</b>		<u>420,917</u>	<u>1,244,928</u>
Intereses pagados		<u>(757,206)</u>	<u>(993,611)</u>
Impuesto sobre la renta pagado		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>		<u>(336,290)</u>	<u>251,317</u>
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:</b>			
Dividendos pagados	11	(290,453)	(93,694)
Cancelación de Financiamiento		<u>(54,961)</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b>		<u>(345,414)</u>	<u>(93,694)</u>
Disminución (aumento) neto en efectivo y depósitos en banco		(681,703)	157,623
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año	4,5	<u>970,337</u>	<u>812,714</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del año	4,5	<u>288,634</u>	<u>970,337</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 2022**

(En balboas)

---

#### **1. Información general**

Unicorp Tower Plaza, S.A. (la "Compañía") es una sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.19,539 del 20 de marzo de 2012 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá. Sistema Mercantil bajo el documento No.2142970 y Ficha No.764037. La Compañía es una entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S. A., sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita al folio 155601113 de la Sección Mercantil del Registro Público, y debidamente registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá como sociedad de inversión inmobiliaria mediante Resolución SMV 372-15 de 18 de junio de 2015.

La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.

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

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

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

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

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

##### NIIF 16 – Arrendamientos

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

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

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

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



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

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

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

**por el año terminado al 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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 2022

(En balboas)

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**por el año terminado al 31 de diciembre de 2022**

(En balboas)

---

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

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

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

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

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

### **3. Políticas de contabilidad significativas**

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

#### **3.1 Declaración de cumplimiento**

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

#### **3.2 Base de presentación**

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

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

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



## **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 2022 (En balboas)**

---

#### **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:

	<b>Vida útil</b>
Mobiliario y equipo	3 años
Equipo de cómputo	3 años

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

#### **3.6 Propiedades de inversión**

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

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

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta.

Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

#### **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.

## **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 2022**

(En balboas)

---

#### La compañía como arrendadoras

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

### **3.8 Pasivos financieros**

#### Clasificación como deuda o patrimonio

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

#### Pasivos financieros

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

#### Otros pasivos financieros

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

#### Baja en cuentas de pasivos financieros

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

### **3.9 Reconocimiento de ingresos**

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

#### Ingresos por alquiler

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

#### Intereses pagados

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

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés





## **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 2022**

(En balboas)

---

efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

#### **3.10 Gastos**

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

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

##### Riesgo de crédito

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

##### Riesgo de liquidez

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

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

##### Riesgo de tasa de interés

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

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

## 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 2022

(En balboas)

2022	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	13,980,110		13,980,110		-
Total de pasivos financieros	13,980,110	-	13,980,110	-	-
2021	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	13,966,070		13,966,070		-
Total de pasivos financieros	13,966,070	-	13,966,070	-	-

#### 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 2022. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período.

#### Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales de la Compañía al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

## 5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

### 5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

#### 5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero. La Junta Directiva de la Compañía ha establecido un Comité de Valuación para determinar las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para mediciones del valor razonable.

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

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

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(En balboas)

#### 5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

2022	Jerarquía del valor razonable				Valor en libros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
<b>Pasivos financieros:</b>					
Bonos por pagar	-	-	13,778,904	13,778,904	13,980,110
<b>Total de pasivos financieros</b>	-	-	13,778,904	13,778,904	13,980,110

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

#### 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:

## 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 2022

(En balboas)

#### 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.

#### 4 Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	<u>Compañía relacionada</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	288,134	969,837
Cuenta por cobrar accionista	550,000	-
	<u>838,134</u>	<u>969,837</u>
<b>Pasivos</b>		
Cuenta por pagar accionista	1,156,230	1,211,191
	<u>1,156,230</u>	<u>1,211,191</u>
<b>Gastos</b>		
Gastos de intereses	10,037	-
Gastos de comisiones	15,600	9,600
	<u>25,637</u>	<u>9,600</u>

#### 5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caja menuda	500	500
Prival Bank, S.A.	288,134	969,837
	<u>288,634</u>	<u>970,337</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 2022

(En balboas)

#### 6 Cuentas por cobrar clientes

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

	2022	2021
Corriente		
0- 30 días	1,397	1,431
	<u>1,397</u>	<u>1,431</u>

#### 7 Propiedades de inversión

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero de 2022	1,917,540	24,736,142	25,633	1,663,701	28,343,016
Disminución	-	-	-	(2,834,302)	(2,834,302)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>1,917,540</u>	<u>24,736,142</u>	<u>25,633</u>	<u>(1,170,601)</u>	<u>25,508,714</u>

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero de 2021	1,917,540	24,736,142	25,633	3,699,525	30,378,840
Disminuciones	-	-	-	(2,035,824)	(2,035,824)
Saldo al 31 de diciembre de 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>

Al 31 de diciembre de 2022, la propiedad de inversión por B/.25,508,714 (2021; B/.28,343,016), está conformada por la finca 34029, inscrita en el tomo 827, folio 452 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, la cual consiste en un edificio comercial que cuenta con un nivel de planta baja, seis niveles de estacionamientos y doce niveles de espacios comerciales, ubicada en la avenida Ramón Arias, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público.

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

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

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

## 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 2022

(En balboas)

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 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
	2022	2021	
Propiedad de inversión	25,508,714	28,343,016	Nivel 3

Al 31 de diciembre de 2022, hubo cambios por B/.2,834,302 (2021: 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 2022 (En balboas)

#### 8 Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2022	2021
Impuestos sobre la renta pagado por anticipado	165,970	188,671
Impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios	25,570	-
Seguros pagados por anticipado	-	20,426
Gastos pagados por anticipado	3,600	7,200
Otras cuenta por cobrar accionista	550,000	-
Total	<u>745,140</u>	<u>216,297</u>
Corriente	29,170	20,426
No corriente	<u>715,970</u>	<u>195,871</u>
	<u>745,140</u>	<u>216,297</u>

#### 9 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:

	2022	2021
Bono Por pagar	14,000,000	14,000,000
Costo por emision de bonos	(33,930)	(47,970)
Amortización del período	<u>14,040</u>	<u>14,040</u>
Costo de emisión por amortizar	<u>(19,890)</u>	<u>(33,930)</u>
	<u>13,980,110</u>	<u>13,966,070</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 2022 (En balboas)

---

#### 10 Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

<b>Pasivos corrientes</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Cuentas por pagar	-	30,362
Intereses por pagar	250,444	-
Prestaciones laborales	1,355	1,267
Total	<u>251,799</u>	<u>31,629</u>
<b>Pasivos no corriente:</b>		
Cuentas por pagar	5,105	
Impuestos por pagar	-	22,092
Prestaciones laborales	14,848	12,924
Total	<u>19,953</u>	<u>35,016</u>

#### 11 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 2022, la Compañía pagó dividendos por B/.290,453 (B/.93,694) los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva

#### 12 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 2022 (En balboas)

	2022	2021
1 año	980,311	976,116
2 año	980,613	979,888
3 año		17,689
	<u>1,960,924</u>	<u>1,973,693</u>

#### 13 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."

#### 14 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A., por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 fueron autorizados por la Administración al 16 de febrero de 2023.

\*\*\*\*\*



**FIDEICOMISO No. 19**  
**Unicorp Tower Plaza, S.A.**  
**CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 31 de diciembre de 2022)**

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 \$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 \$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 \$28,000,000.00, a la fecha de esta certificación el total del patrimonio administrado del Fideicomiso, es por la suma de \$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 (\$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 \$112,194.27
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).

1   
28

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

De la suma de \$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 \$14,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de \$112,194.27 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/enero/2022	1 año	31/diciembre /2022	\$89,420.70
	Contrato No. 04-07-2021	1/enero/2022	1 año	31/diciembre /2022	\$19,672.56
	201-2012	21/12/2021	10 años	21/12/2031	\$1,403.90
	No. 28-08-2013	28/agosto/2013	10 años, 9 meses y 25 días	21/junio/2024	\$1,697.11
					\$112,194.27

2. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Catorce Millones de Dólares (\$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 2022, 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 \$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a \$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de \$27,500,000.00 lo que representa un excedente de \$9,300,000.00

**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) \$336,582.81 - \$11,168.21 es igual a \$325,414.60 ENTRE; b) \$250,444.44, lo que nos da un resultado del 1.30

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

**Marzo 2022**

**Coberturas de Garantías**

Al cierre del 31 de marzo de 2022, 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

3  
[Handwritten signature]

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 \$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a \$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de \$29,750,000.00 lo que representa un excedente de \$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) \$271,562.10 - \$22,457.24 es igual a \$249,104.86 ENTRE; b) \$245,000.00, lo que nos da un resultado del 1.02

#### **Junio 2022**

#### **Coberturas de Garantías**

Al cierre del 30 de junio de 2022, 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 \$14,000,000.00:

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

\$271,562.10 - \$19,266.46 es igual a \$252,295.64 ENTRE; b) \$247,722.22, lo que nos da un resultado del 1.02

### **Septiembre 2022:**

#### **Coberturas de Garantías**

Al cierre del 30 de septiembre de 2022, 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 \$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a \$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de \$29,750,000.00 lo que representa un excedente de \$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) \$336,582.81 - \$5,712.52 es igual a \$330,870.29 ENTRE; b) \$250,444.44, lo que nos da un resultado del 1.32

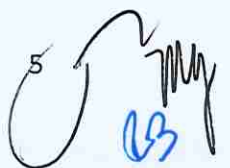
#### **V. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:**

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 2022**

- 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 2022**

- 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 2022**

- 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.

**SITUACIÓN ECONÓMICA**

A la fecha de la presente certificación, el Fideicomiso no mantiene cuentas por pagar dentro del fideicomiso por obligaciones administrativas fiduciarias.

**PÓLIZA**

A la fecha del presente informe, el Fideicomiso mantiene endosada a su favor las indemnizaciones por siniestros de una póliza de seguro de todo riesgo daños materiales, la cual cubre las fincas hipotecadas a favor del fideicomiso. La misma se hace de conocimiento con el fin de revelar que las fincas se encuentran aseguradas con dicha póliza:

Security Type	Aseguradora	No. de Póliza	Monto Asegurado	Vigencia de la Póliza
Póliza	Acerta Seguros	01-012922-10	B/.24,090,992.46	31/07/2022 al 31/07/2023

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2022.



Ingrid Chang  
VP de Legal y Fideicomisos



Roberto Barsallo  
Abogado de Legal y Fideicomisos



ANEJO I - VALOR DE AVALÚO

No. de Finca	Propietario	Valor de Apreciación según demanda	Valor Venta Rápida	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
30296558-8700	Unicorp Tower Plaza, S.A.	319,767.44	284,883.72	23 de noviembre de 2020	23 de noviembre de 2023	AVINCO	AV-289-11-20
30296595-8700		319,767.44	284,883.72				
30296596-8700		319,767.44	284,883.72				
30296597-8700		319,767.44	284,883.72				
30296598-8700		319,767.44	284,883.72				
30296599-8700		319,767.44	284,883.72				
30296600-8700		319,767.44	284,883.72				
30296601-8700		319,767.44	284,883.72				
30296602-8700		319,767.44	284,883.72				
30296603-8700		319,767.44	284,883.72				
30296604-8700		319,767.44	284,883.72				
30296606-8700		319,767.44	284,883.72				
30296607-8700		319,767.44	284,883.72				
30296608-8700		319,767.44	284,883.72				
30296609-8700		319,767.44	284,883.72				
30296610-8700		319,767.44	284,883.72				
30296611-8700		319,767.44	284,883.72				
30296612-8700		319,767.44	284,883.72				
30296613-8700		319,767.44	284,883.72				
30296614-8700		319,767.44	284,883.72				
30296615-8700		319,767.44	284,883.72				
30296616-8700		319,767.44	284,883.72				
30296617-8700		319,767.44	284,883.72				
30296618-8700		319,767.44	284,883.72				
30296619-8700		319,767.44	284,883.72				
30296620-8700		319,767.44	284,883.72				
30296621-8700		319,767.44	284,883.72				
30296622-8700		319,767.44	284,883.72				
30296559-8700		319,767.44	284,883.72				
30296560-8700		319,767.44	284,883.72				
30296561-8700		319,767.44	284,883.72				
30296562-8700		319,767.44	284,883.72				
30296563-8700		319,767.44	284,883.72				
30296564-8700		319,767.44	284,883.72				
30296565-8700		319,767.44	284,883.72				
30296566-8700		319,767.44	284,883.72				
30296567-8700		319,767.44	284,883.72				
30296568-8700		319,767.44	284,883.72				
30296569-8700		319,767.44	284,883.72				
30296570-8700		319,767.44	284,883.72				
30296571-8700	319,767.44	284,883.72					
30296572-8700	319,767.44	284,883.72					
30296573-8700	319,767.44	284,883.72					
30296574-8700	319,767.44	284,883.72					
30296575-8700	319,767.44	284,883.72					
30296576-8700	319,767.44	284,883.72					
30296577-8700	319,767.44	284,883.72					
30296578-8700	319,767.44	284,883.72					
30296579-8700	319,767.44	284,883.72					
30296580-8700	319,767.44	284,883.72					
30296581-8700	319,767.44	284,883.72					
30296582-8700	319,767.44	284,883.72					
30296583-8700	319,767.44	284,883.72					
30296584-8700	319,767.44	284,883.72					
30296585-8700	319,767.44	284,883.72					



30296586-8700	319,767.44	284,883.72
30296587-8700	319,767.44	284,883.72
30296588-8700	319,767.44	284,883.72
30296589-8700	319,767.44	284,883.72
30296590-8700	319,767.44	284,883.72
30296591-8700	319,767.44	284,883.72
30296592-8700	319,767.44	284,883.72
30296593-8700	319,767.44	284,883.72
30296594-8700	319,767.44	284,883.72
30296623-8700	319,767.44	284,883.72
30296624-8700	319,767.44	284,883.72
30296625-8700	319,767.44	284,883.72
30296626-8700	319,767.44	284,883.72
30296629-8700	319,767.44	284,883.72
30296630-8700	319,767.44	284,883.72
30296631-8700	319,767.44	284,883.72
30296632-8700	319,767.44	284,883.72
30296633-8700	319,767.44	284,883.72
30296634-8700	319,767.44	284,883.72
30296635-8700	319,767.44	284,883.72
30296636-8700	319,767.44	284,883.72
30296637-8700	319,767.44	284,883.72
30296638-8700	319,767.44	284,883.72
30296639-8700	319,767.44	284,883.72
30296640-8700	319,767.44	284,883.72
30296641-8700	319,767.44	284,883.72
30296642-8700	319,767.44	284,883.72
30296643-8700	319,767.44	284,883.72
30296644-8700	319,767.44	284,883.72

27,500,000.00

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*  
 23