



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA DE LA SOCIEDAD-----

-----UNICORP TOWER PLAZA, S.A.-----

1 En mi despacho notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y
2 Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los cuatro (04) días del
3 mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **FABIAN RUIZ**
4 **SANCHEZ**, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, portador de la
5 cédula ocho-cuatrocientos veintiuno-quinientos noventa y tres (8-421-593),
6 Comparecieron personalmente: **JUAN CARLOS FÁBREGA ROUX**, varón, panameño,
7 mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos
8 veintidós- novecientos ochenta y siete (8-222-987), actuando como Presidente
9 de la Junta Directiva, **RICARTO ANTONIO ZARAK ALTAMIRANDA**, varón, panameño,
10 mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos
11 tres-doscientos treinta y uno (8-703-231), en calidad de Tesorero y **MILAGROS**
12 **ILEANA GUERRERO TORRES**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, vecina de
13 esta ciudad, con cédula de identidad personal ocho-setecientos veintinueve-
14 dos mil ciento doce (8-729-2112), en calidad de Contralor, todos de la
15 entidad denominada **UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**, sociedad debidamente inscrita
16 bajo el número de folio real setecientos sesenta y cuatro mil treinta y
17 siete (764037), de la Sección Mercantil del Registro Público, personas a
18 quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas
19 en el Acuerdo cero cero ocho- dos mil (008-2000) del veintidós (22) de mayo
20 del año dos mil (2000), modificado por el Acuerdo cero siete-dos mil dos
21 (07-2002), emitido por la Comisión Nacional de Valores de Panamá, hoy
22 Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio dejan constancia
23 bajo la gravedad del juramento, de lo siguiente: -----
24 a. Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales
25 correspondientes a **UNICORP TOWER PLAZA, S.A.** -----
26 b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o
27 declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información
28 sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto
29
30

1 Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o
2 que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe
3 no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que
4 fueron hechas. -----

5 c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra
6 información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente
7 en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las
8 operaciones de **UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**, para el período correspondiente
9 del uno (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de
10 diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

11 d. Que los firmantes: -----

12 d.1 Son responsables del establecimiento, mantenimiento y funcionamiento
13 eficaz de controles Internos, y han puesto en conocimiento de la Junta
14 Directiva, dicho sistema de control interno. -----

15 d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda
16 la información de importancia, sean hechas de su conocimiento,
17 particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido
18 preparados. -----

19 d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos dentro de los
20 noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

21 d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la
22 Efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones
23 Efectuadas a esa fecha. -----

24 e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **UNICORP**
25 **TOWER PLAZA, S.A.** lo siguiente: -----

26 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del
27 diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar
28 negativamente la capacidad de **UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**, para registrar,
29 procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores
30 cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

POSTAL

1 e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración
2 u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los
3 controles internos de **UNICORP TOWER PLAZA, S.A.** -----
4 f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la
5 existencia o no de cambios significativos en los controles internos de
6 **UNICORP TOWER PLAZA, S.A** o cualesquiera otros factores que puedan afectar
7 en forma importante tales controles con posteridad a la fecha de su
8 evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto
9 a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----
10 Así terminaron de exponer los Declarantes y leída como les fue esta
11 declaración en presencia de los Testigos Instrumentales, **ALISSON BROWN VEGA,**
12 mujer, soltera, con cédula de identidad personal número ocho-diez mil diez-
13 dos mil cinco (8-1010-2005), y **ZORAIDA DE VERGARA,** mujer, casada, con
14 cédula de identidad personal número ocho-ciento treinta y siete-trescientos
15 uno (8-137-301), ambas panameñas, mayores de edad, vecinas de esta ciudad,
16 a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron
17 conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia,
18 ante mí, el Notario que doy fe. -----

19
20 **LOS DECLARANTES:**

21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

RICARDO ZARAK

JUAN CARLOS FÁBREGA ROUX

MILAGROS ILEANA GUERRERO TORRES

LOS TESTIGOS:

Alisson Brown
ALISSON BROWN VEGA

Zoraida Vergara
ZORAIDA DE VERGARA



Fabian Ruiz Sanchez
FABIAN RUIZ SANCHEZ

NOTARIO PUBLICO SEGUNDO DEL CIRCUITO DE PANAMA

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Informe y Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

Índice para los Estados Financieros 31 de diciembre de 2023

	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Ganancia o Pérdida y Otro Resultado Integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 31



Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionista de
Unicorp Tower Plaza, S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Unicorp Tower Plaza, S.A. (la “Compañía”) al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros de la Compañía comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023;
- el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

Base para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con los requerimientos del código de ética profesional para los contadores públicos autorizados que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética de la República de Panamá.



A la Junta Directiva y Accionista de
Unicorp Tower Plaza, S. A.
Página 2

Otros Asuntos

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2022, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 31 de marzo de 2023.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, fueron los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

Asuntos Clave de Auditoría

Valor razonable de las propiedades de inversión

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto clave de auditoría ya que requiere de la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia de la Compañía en un área relevante de los estados financieros.

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificios que al 31 de diciembre de 2023 ascienden B/.23,382,988 y representan el 94% del total de los activos. Estos activos se contabilizan al valor razonable, basado en precios de mercado, ajustados, si es necesario, por cualquier cambio en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico.

Véase la Notas 4 y 6 de los estados financieros que explica las estimaciones contables críticas y la Notas 10 de propiedades de inversión donde se divulga el enfoque aplicado por la Compañía para la determinación del valor razonable.

Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Nuestros procedimientos de auditoría aplicados al valor razonable de las propiedades de inversión incluyeron:

- Entendimiento y evaluación del proceso seguido por la gerencia de la Compañía para el registro del valor razonable de las propiedades de inversión.
- Con asistencia de nuestros expertos valuadores, evaluamos la metodología, modelo y cálculo de valuación de una muestra de las propiedades de inversión.
- Evaluamos la independencia y objetividad de los expertos valuadores de la Administración.
- Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado por la Administración a sus expertos valuadores con los registros contables.
- Cotejamos que las propiedades de inversión estuvieran inscritas a nombre de la Compañía y su subsidiaria en el Registro Público de Panamá.
- Recalculamos el precio por los metros para obtener el valor razonable y lo comparamos con los libros contables.
- Verificamos las divulgaciones en los estados financieros de la Compañía relacionadas con los juicios críticos, descripción del modelo, nivel de jerarquía y otras informaciones sobre la determinación del valor razonable.



A la Junta Directiva y Accionista de
Unicorp Tower Plaza, S. A.
Página 3

Otra información

La Gerencia es responsable de la otra información. La otra información se refiere al “Informe de Actualización Anual” (pero que no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos).

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material.

Si basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



A la Junta Directiva y Accionista de
Unicorp Tower Plaza, S. A.
Página 4

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondiente en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.



A la Junta Directiva y Accionista de
Unicorp Tower Plaza, S. A.
Página 5

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Manuel Pérez Broce, con número de idoneidad del contador público autorizado No.0192-2002.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Manuel Pérez Broce, Socio y Luis Beltrán, Gerente Senior.

A handwritten signature in black ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

27 de marzo de 2024

Panamá, República de Panamá

A handwritten signature in black ink that reads 'M. Pérez Broce'.

Manuel Pérez Broce
CPA 0192-2002

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 2023 (En balboas)

	Notas	2023	2022
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y depósitos en banco	7,8	254,005	288,632
Cuentas por cobrar clientes	9	1,385,548	1,397
Otros activos	11	-	29,170
Total de activos corrientes		<u>1,639,553</u>	<u>319,199</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neto	10	23,382,988	25,508,714
Otros activos	11	46,351	715,970
Total de activos no corrientes		<u>23,429,339</u>	<u>26,224,684</u>
Total de activos		<u><u>25,068,892</u></u>	<u><u>26,543,883</u></u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Dividendos por pagar	14	93,694	93,694
Bonos por pagar, neto	12	14,244,594	250,444
Cuenta por pagar accionista	7	1,638,389	1,156,230
Financiamiento recibido	7	249,789	-
Otros pasivos	13	3,103	1,355
Total de pasivos corrientes		<u>16,229,569</u>	<u>1,501,723</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, neto	12	-	13,980,110
Otros pasivos	13	90,834	19,953
Total de pasivos no corrientes		<u>90,834</u>	<u>14,000,063</u>
Total de pasivos		<u>16,320,403</u>	<u>15,501,786</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	14	10,000	10,000
Capital adicional pagado		14,421,625	14,000,000
Cuenta por cobrar accionista		(285,000)	-
Pérdida acumulada		(5,398,136)	(2,967,903)
Total de patrimonio		<u>8,748,489</u>	<u>11,042,097</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>25,068,892</u></u>	<u><u>26,543,883</u></u>

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

Estado de Ganancia o Pérdida y Otro Resultado Integral Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos:			
Alquileres		1,110,596	1,099,375
Cuota de mantenimiento		236,071	233,676
Otros ingresos		157,989	-
Total de ingresos por alquiler		<u>1,504,656</u>	<u>1,333,051</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y beneficios a empleados		(75,546)	(69,991)
Honorarios y servicios profesionales		(68,759)	(65,895)
Seguros		-	(60,646)
Impuestos		(74,120)	(12,538)
Mantenimiento		(41,191)	(54,630)
Otros		(72,644)	(72,729)
Total de gastos generales y administrativos		<u>(332,260)</u>	<u>(336,429)</u>
Cambios en el valor razonable de las propiedades inversión		<u>(2,125,726)</u>	<u>(2,834,302)</u>
Pérdida operativa		(953,330)	(1,837,680)
Gastos de intereses y comisiones:			
Gastos de intereses sobre financiamiento	7	(1,007,899)	(1,007,651)
Gastos de comisiones	7	(9,900)	(15,600)
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(1,017,799)</u>	<u>(1,023,251)</u>
Pérdida del año		<u><u>(1,971,129)</u></u>	<u><u>(2,860,931)</u></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 Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Cuentas por cobrar accionista	Pérdida acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021		10,000	14,000,000	-	277,175	14,287,175
Pérdida del año		-	-	-	(2,860,931)	(2,860,931)
<i>Transacciones con accionistas</i>						
Dividendos declarados	14	-	-	-	(384,147)	(384,147)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		10,000	14,000,000	-	(2,967,903)	11,042,097
Pérdida del año		-	-	-	(1,971,129)	(1,971,129)
<i>Transacciones con accionistas</i>						
Capitalización dividendos por pagar		-	-	-	(84,326)	(84,326)
Dividendos pagados		-	-	-	(374,778)	(374,778)
Cuentas por cobrar accionista		-	-	(285,000)	-	(285,000)
Capital pagado adicional	14	-	421,625	-	-	421,625
Saldo al 31 de diciembre de 2023		10,000	14,421,625	(285,000)	(5,398,136)	8,748,489

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 el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida del año		(1,971,129)	(2,860,931)
Ajustes por:			
Gastos financieros		1,007,899	1,007,651
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		2,125,726	2,834,302
Amortización de costo emisión		14,040	14,040
		<u>1,176,536</u>	<u>995,062</u>
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar clientes		(1,384,151)	-
Otros activos		698,789	21,191
Otros pasivos		72,629	(45,337)
		<u>563,803</u>	<u>970,916</u>
Intereses pagados		<u>(1,007,899)</u>	<u>(757,207)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		<u>(444,096)</u>	<u>213,709</u>
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados	14	(374,778)	(290,453)
Cuentas por cobrar accionista		(285,000)	(550,000)
Capital pagado adicional		337,299	-
Financiamiento recibido	7	249,789	-
Cuentas por pagar accionistas		482,159	-
Cancelación de financiamiento		-	(54,961)
		<u>409,469</u>	<u>(895,414)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>409,469</u>	<u>(895,414)</u>
Disminución neta en efectivo y depósitos en banco		(34,627)	(681,705)
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año	8	<u>288,632</u>	<u>970,337</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del año	8	<u><u>254,005</u></u>	<u><u>288,632</u></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

31 de diciembre de 2023

(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)

Pronunciamientos Contables Nuevos y Revisados en el 2023

A continuación, se detallan las nuevas normas adoptadas por la Compañía:

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y Declaración de Práctica 2 de las NIIF Hacer Juicios de Materialidad-Revelación de Políticas Contables: En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 de las NIIF, con el fin de remplazar el término “significativo” por “material” para requerir que las entidades revelen información material sobre sus políticas contables, en lugar de sus políticas contables significativas.

De esta manera, la información sobre políticas contables puede considerarse material cuando se considera junto con otra información en un conjunto completo de estados financieros. En opinión del Consejo, se espera que la información sobre políticas contables sea material si su revelación fuera necesaria para que los usuarios principales comprendan la información proporcionada sobre transacciones materiales, otros eventos o condiciones en los estados financieros. Las modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 de las NIIF son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Modificación a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores-Definición de Estimación Contable: En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, con el fin de incluir la definición de estimaciones contables en el párrafo 5 e incluir otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones contables de los cambios en las políticas contables. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023.

Pronunciamientos Contables Nuevos y que no han sido Adoptados

Modificación a la NIC 1 Presentación de los Estados Financieros: El 23 de enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 con el fin de aclarar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes, más específicamente:

- Las modificaciones detallan que las condiciones que existen al final del período de notificación de una obligación son las que se utilizarán para determinar si existe un derecho a aplazar la liquidación de un pasivo.
- Las expectativas de la Administración sobre los acontecimientos después de la fecha del estado de situación financiera, por ejemplo, sobre si se incumple un acuerdo, o si se llevará a cabo una liquidación anticipada, no son relevantes.
- Las enmiendas aclaran las situaciones que se consideran en la liquidación de un pasivo.

Adicionalmente, el 30 de octubre de 2022, el IASB emitió una modificación a la NIC 1 buscando mejorar la información que proporciona una entidad cuando su derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de los convenios, y cómo esto influye sobre la clasificación de dicho pasivo como corriente o no corriente.

Las modificaciones de la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse retrospectivamente de conformidad con la NIC 8. Se permite su aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIIF 16 Arrendamientos - Pasivo por Arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior: En septiembre de 2022, el Consejo modificó la NIIF 16 para agregar requisitos de medición posterior para las transacciones de venta con arrendamiento posterior que cumplan con los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizados como una venta. Las modificaciones requieren que un vendedor-arrendatario mida posteriormente los pasivos por arrendamiento que surgen de un arrendamiento posterior, de manera que no reconozca ningún monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que retiene.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada.

No hay otras nuevas normas o interpretaciones que hayan sido publicadas y que no son mandatorias para el período 2023 que causen un efecto material en los estados financieros de la Compañía en el período actual y períodos futuros.

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad Materiales

Un resumen de las principales políticas de contabilidad materiales aplicadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF promulgada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – IASB, por sus siglas en inglés).

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.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambios de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y/o revelación en los estados financieros se determina de la forma previamente dicha, a excepción de las transacciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no son valor razonable, tales como el valor en uso de la NIC 36.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Negocio en marcha

La Administración tiene en el momento de aprobar los estados financieros tiene una expectativa de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. Actualmente se encuentra en proceso de renovación del contrato con el inquilino principal y la ampliación del plazo de arrendamiento de manera que pueda superar los ingresos operativos. De igual forma, al vencimiento de la emisión de bonos, la Administración tiene previsto renovar los plazos bajo los mismos términos y condiciones. En consecuencia, continúan aplicando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros.

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.

Activos financieros

Efectivo y depósitos en bancos - El efectivo y depósitos en bancos comprenden a los fondos de caja y los depósitos en bancos a la vista, a costo amortizado.

Cuentas con partes relacionadas - Los saldos con empresas relacionadas y afiliadas son llevados al costo amortizado.

Deterioro de activos financieros - Los activos financieros, distintos a los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, deben ser probados por deterioro al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Baja en activos financieros - Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, ésta reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, ésta continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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.

Cuentas por pagar comerciales - Las cuentas por pagar comerciales no devengan explícitamente intereses y se registra a su valor nominal.

Obligaciones financieras - Las obligaciones financieras son reconocidas a su costo amortizado usando el método del interés efectivo. El método del interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado del pasivo financiero y del gasto de interés distribuido sobre el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del pasivo financiero, o (donde sea apropiado) en un período más corto, al monto neto en libros en el reconocimiento inicial.

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.

Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren. La depreciación y amortización se cargan a las operaciones corrientes y se calculan por el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos:

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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.

Reconocimiento de ingresos

El ingreso incluye los alquileres y los servicios por administración de propiedades principalmente por cuotas de mantenimiento.

Ingresos por alquiler

Los ingresos por alquileres provenientes de arrendamientos operativos se reconocen de forma lineal durante el plazo del contrato de arrendamiento. Cuando la Compañía ofrece incentivos a sus inquilinos, el costo de los incentivos es reconocido durante el plazo de los términos del arrendamiento, bajo el método de línea recta y como una disminución del ingreso por alquiler.

Otros Ingresos

Los otros ingresos por servicios y administración de las propiedades se reconocen en el período contable en el que se transfiere el control de los servicios al cliente, que es cuando se presta el servicio. Los ingresos se miden al precio de la transacción acordado en el contrato. Los montos reconocidos como ingresos se presentan netos de cualquier consideración variable y de cualquier pago a los clientes y que no sean para servicios distintos. Esta consideración puede incluir descuentos, bonificaciones comerciales, reembolsos y cantidades cobradas en nombre de terceros.

Se reconoce una cuenta por cobrar cuando los servicios son entregados, ya que este es el punto en el tiempo en el que la retribución es incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que se realice el pago.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Componentes de Financiamiento

La Compañía no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes de los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, la Compañía no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La Compañía como arrendadora

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.

Costo de interés

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. 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.

Información por segmentos

La Compañía reporta los segmentos conforme a NIIF 8 - Segmento de operación. Los segmentos operativos son componentes de una entidad que: (a) desarrolla actividades de negocios de las que se pueden obtener ingresos de actividades ordinarias e incurrir en gastos; (b) cuyos resultados de operación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la operación de la toma de decisiones de la entidad, para decidir sobre recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento; (c) en el que la información financiera está diferenciadora disponible.

La Compañía mantiene un segmento de información - Alquiler de propiedades.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

4. Estimaciones de Contabilidad y Juicios Críticos

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 sean razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualan a los resultados relacionados actuales. Las estimaciones e hipótesis que tienen un riesgo de causar un ajuste material a los importes de activos y pasivos dentro de los estados financieros consolidados del siguiente año se exponen a continuación:

Propiedades de Inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se establece por los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condiciones. Las técnicas de valuación usadas para determinar los valores razonables son validadas y revisadas por evaluadores independientes. La estimación de los valores de las propiedades se realiza según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas y rentas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta o alquiler por metro cuadrado que se ofrecen en los locales cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan.

La Administración monitorea el comportamiento del mercado inmobiliario, por lo cual realizó los avalúos de las propiedades al cierre del período. El Grupo determinó el valor de mercado de sus propiedades de inversión basados en el método de enfoque de renta descrito en la Nota 6 para sus locales comerciales y el enfoque de mercado para sus terrenos.

5. Administración del Riesgo de Instrumentos Financieros

Objetivos de la Administración de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diferentes riesgos financieros que pudieran amenazar sus objetivos de negocio, por lo que la identificación proactiva y entendimiento de los riesgos significativos a los que enfrenta la Compañía es crítico para lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno, y minimizar los efectos adversos potenciales sobre su realización financiera.

La Administración y control de los riesgos de la Compañía recae principalmente sobre la Junta Directiva, que es inicialmente responsable de establecer y conformar la dirección estratégica de la organización, el enfoque del negocio y valores corporativos.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

La Compañía está expuesta, a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

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 estos.

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 Compañía cuenta el respaldo de su accionista en caso de cualquier desfase de flujo de efectivo.

La información que se presenta a continuación muestra los flujos de efectivo descontados de los pasivos financieros de la Compañía en agrupaciones de vencimientos basadas en el tiempo remanente en la fecha del estado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual, sin descontar.

2023	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	14,734,594	-	-	-	14,734,594
Total de pasivos financieros	14,734,594	-	-	-	14,734,594

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

2022	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	-	15,714,165	-	-	15,714,165
Total de pasivos financieros	-	15,714,165	-	-	15,714,165

Los contratos de arrendamiento de la propiedad generan ingresos que superan los costos y gastos operativos del mismo, lo cual brinda cobertura de la liquidez recurrente requerida. Adicionalmente, en caso de cualquier necesidad puntual de liquidez, Unicorp Tower Plaza tiene acceso a una línea de sobregiro con Prival Bank, S.A. Unicorp Tower Plaza, S.A. es una subsidiaria del Prival Real Estate Fund, S.A. lo que le brinda un soporte adicional en caso de ser necesario.

Por último, la Administración considera que, en el vencimiento de los bonos por pagar, tiene la capacidad de lograr el refinanciamiento de los bonos para extender el plazo, y/o obtener una fuente de financiamiento alterna que se adecue el manejo de la liquidez del negocio.

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 fija contractual.

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.

2023	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	14,244,594	14,244,594	-	-	-
Total de pasivos financieros	14,244,594	14,244,594	-	-	-

2022	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	14,230,554	-	14,230,554	-	-
Total de pasivos financieros	14,230,554	-	14,230,554	-	-

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período terminado el 31 de diciembre de 2023. 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 a los accionistas, 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.

Al 31 diciembre de 2023, no ha habido cambios en la administración de capital de la Compañía.

6. Fuentes Claves de Estimación de Incertidumbre

Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

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.

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.

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.

Valor razonable de los activos no financieros que se miden a valor razonable

La Compañía valúa las propiedades de inversión a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos no financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	2023	2022		
Activo no financiero				
Propiedades de inversión				
Propiedades de inversión	<u>23,382,988</u>	<u>25,508,714</u>	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 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, quienes han realizado una estimación de los valores de las propiedades, según la demanda comercial en el mercado de bienes raíces, a través de la investigación y análisis de ventas recientes realizadas en el sector o áreas circundantes, así como los precios de venta por metro cuadrado que se ofrecen en los locales y terrenos cercanos, cuyos usos están claramente identificados con el uso predominante en el sector urbano donde se localizan. El más significativo dato de entrada dentro de la valuación es el precio por metro cuadrado. Los precios por metro cuadrado utilizado en la determinación del valor razonable oscilan entre B/.1,980 por mts² (2022: B/.2,160 por mts²) en los locales comerciales. La tasa de ocupación es del 76% (2022: 76%).

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.

Se determina el valor razonable tomando como referencia y evaluando los distintos enfoques aplicados en la industria para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión. Para las estimaciones del valor razonable la Compañía considera el valor de mercado de las propiedades determinado por la empresa de avalúo, tomando en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. Los enfoques utilizados en los informes de avalúo comprenden lo siguiente:

Enfoque de Costo

Proporciona una indicación del valor utilizando el principio económico según el cual un comprador no pagará por un activo más que el costo de obtener otro activo de igual utilidad, ya sea por compra o construcción.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Enfoque de renta

Este enfoque proporciona una indicación del valor convirtiendo flujos de efectivo futuros a un único valor de capital actual. Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde al ingreso bruto anual estimado considerando el alquiler real y efectivo para facilidades con las características y acabados de la propiedad menos los gastos.

Al 31 de diciembre de 2023, hubo una disminución por B/.2,125,726 (2022: B/.2.834,302) 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el edificio mantiene una ocupación de 76% basado en los metros cuadrados arrendados vs los disponibles para arrendar.

Enfoque de Mercado

Se investigaron fincas en el sector donde están localizadas las propiedades de la Compañía y áreas aledañas con características similares a la propiedad avaluada, para obtener valores de terrenos de ventas registrados en la Entidad Autónoma del Registro Público (EARP). Se utilizaron ventas y ofertas libres de mercado más reciente y se le hicieron los ajustes correspondientes por condición de mercado, ubicación y por zonificación, también se aplicó un ajuste cuantitativo final dado que las mejoras actualmente construidas en el terreno no aprovechan el potencial de la zonificación de este.

La Compañía evalúa anualmente los resultados de los avalúos para realizar los ajustes de valor razonable sobre las propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía considera el enfoque de renta como el más apropiado para determinar el valor razonable en sus locales comerciales en consideración del “mayor y mejor uso” de los inmuebles toda vez que la utilización de la metodología de capitalización directa de rentas, proporciona a los inversores de la compañía de una herramienta fundamental para evaluar oportunidades, tomar decisiones informadas, gestionar riesgos y planificar estratégicamente, puesto que no solo valora el activo, sino que también brinda información sobre el rendimiento financiero que se espera obtener a partir de ese activo. Este enfoque consideró que el ingreso mensual ha sido derivado a partir de precios y ofertas de alquiler de propiedades comparables obtenidas en la actualidad del mercado, incluyendo los factores de riesgo como la tasa de ocupación, gastos operativos del primer año y a los gastos relacionados de cada propiedad y que reflejan niveles de gastos típicos para propiedades similares.

Adicionalmente, las tasas de capitalización aplicadas han sido derivadas a partir del análisis de renta de propiedades comparables que se ofrecen en venta y renta en la actualidad en el mercado de bienes raíces donde se insertan las propiedades y reflejan un rendimiento esperado por el inversionista.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

La Compañía considera para sus terrenos el enfoque de mercado.

En caso de que la Compañía utilice diferentes tasas de rendimientos de mercado, precios de mercado, alquiler de mercado, cambio en el enfoque de valuación y/u otros supuestos, el valor razonable de las propiedades de inversión sería diferente y por lo tanto causaría un impacto en el estado de resultado integral.

Sensibilidad

El valor razonable de la propiedad de inversión en adición fue valuado por el método de “valor de apreciación según demanda” y por “el método de reconstrucción”, resultando en valores entre B/.23,500,000 y B/.26,327,036 respectivamente, los cuales representan el 99.97% y el 105% del valor resultante por el método a la renta.

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 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.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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.

2023	Jerarquía del valor razonable				Valor en libros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	13,890,838	13,890,838	14,244,594
Total de pasivos financieros	-	-	13,890,838	13,890,838	14,244,594

2022	Jerarquía del valor razonable				Valor en libros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	13,778,904	13,778,904	14,230,554
Total de pasivos financieros	-	-	13,778,904	13,778,904	14,230,554

Supuestos utilizados en la determinación del valor razonable de pasivos financieros

A continuación, se presenta el supuesto utilizado en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros más importante de la Compañía:

Bonos por pagar

El valor razonable de los bonos por pagar incluidos en el Nivel 3 mostrados arriba ha sido determinado mediante el análisis de los flujos de caja descontados, donde el dato de entrada más significativo lo constituye la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de la contraparte.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

7. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	2023	2022
Activos		
Efectivo y equivalentes de efectivos - relacionada	253,505	288,132
Cuenta por cobrar accionista	285,000	550,000
	<u>538,505</u>	<u>838,132</u>
Pasivos		
Financiamiento recibido - relacionada	249,789	-
Cuenta por pagar accionista	1,638,389	1,156,230
	<u>1,888,178</u>	<u>1,156,230</u>
Gastos		
Gastos de intereses -relacionada	248	10,037
Gastos de comisiones - relacionada	9,600	15,600
	<u>9,848</u>	<u>25,637</u>

El financiamiento recibido corresponde a la línea de sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con vencimiento el 31 de diciembre de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía hizo uso de la línea de sobregiro por la suma de B/.249,789, la cual ha generado un gasto de interés por B/.248. Las cuentas por pagar accionistas son producto de transferencias entre las entidades para atender temas de liquidez, tienen vencimiento al 31 de diciembre de 2024 y no devengan intereses.

8. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo se detallan a continuación:

	2023	2022
Caja menuda	500	500
Prival Bank, S.A.	253,505	288,132
	<u>254,005</u>	<u>288,632</u>

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

9. Cuentas por Cobrar Clientes

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

	2023	2022
Corriente		
0- 30 días	233,336	1,397
31- 60 días	230,706	-
61- 90 días	921,506	-
	<u>1,385,548</u>	<u>1,397</u>

La principal cuenta por cobrar que mantiene la sociedad es con el Instituto para la Formación y Aprovechamiento de Recursos Humanos (IFARHU) por B/.1,384,232 correspondiente al arrendamiento y el mantenimiento del año 2023.

10. Propiedades de Inversión

	Terreno	Edificio	Mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 01 de enero de 2022	1,917,540	24,736,142	25,633	(1,170,601)	25,508,714
Disminución	-	-	-	(2,125,726)	(2,125,726)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>1,917,540</u>	<u>24,736,142</u>	<u>25,633</u>	<u>(3,296,327)</u>	<u>23,382,988</u>

	Terreno	Edificio	Mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 01 de enero de 2021	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>

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

Al 31 de diciembre de 2023, la propiedad de inversión por B/.23,382,988 (2022: B/.25,508,714), 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 iniciales contienen un período inicial no cancelable de 3 a 10 años. Hoy en día el contrato de arrendamiento con el Instituto para la Formación y Aprovechamiento de Recursos Humanos (IFARHU) se está renovando por un período de un año, renovable. Las renovaciones subsiguientes se negocian con el arrendatario. No se cobra ninguna renta contingente.

11. Otros Activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2023	2022
Impuestos sobre la renta pagado por anticipado	-	165,970
Impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios	32,681	25,570
Cuenta por cobrar empleado	13,670	-
Gastos pagados por anticipado	-	3,600
Otras cuenta por cobrar accionista (Nota 7)	-	550,000
Total	<u>46,351</u>	<u>745,140</u>
Corriente	-	29,170
No corriente	<u>46,351</u>	<u>715,970</u>
	<u>46,351</u>	<u>745,140</u>

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía finaliza el trámite de devolución con la Dirección General de Ingresos en donde se logró la recuperación de los impuestos sobre la renta pagados por anticipado.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

12. 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:

	2023	2022
Bono por pagar	14,000,000	14,000,000
Costo de emisión por amortizar	(5,850)	(19,890)
Intereses por pagar	250,444	250,444
	<u>14,244,594</u>	<u>14,230,554</u>

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

13. Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

Pasivos corrientes	2023	2022
Cuentas por pagar	1,560	-
Prestaciones laborales	1,543	1,355
Total	<u>3,103</u>	<u>1,355</u>
Pasivos no corriente:		
Cuentas por pagar	-	5,105
Impuestos por pagar	75,114	-
Prestaciones laborales	15,720	14,848
Total	<u>90,834</u>	<u>19,953</u>

14. Acciones Comunes

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

Durante el año de 2023, la Compañía declaró dividendos por B/.374,778 (2022: B/.384,147) los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva según actas fechadas en los meses de diciembre de 2022, marzo, junio, septiembre y diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023, se mantienen dividendos por pagar por B/.93,694 los cuales fueron pagados el 11 de enero de 2024.

15. Arrendamientos Operativos

Los arrendamientos operativos, en los cuales la Compañía es el arrendador, se relacionan con propiedades de inversión. El contrato con el inquilino principal tiene una duración anual y se ha renovado durante los últimos 12 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.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

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:

	2023	2022
1 año	1,073,048	980,311
2 año	38,311	38,182
	<u>1,111,360</u>	<u>1,018,493</u>

16. Impuesto sobre la Renta

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

17. Eventos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de marzo de 2024, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

18. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S. A., por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados por la Administración el 27 de marzo de 2024.

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

Estado Financiero por el período
terminado el 31 de diciembre de 2023

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

Informe del Contador estados financieros del
31 de diciembre de 2023

Contenido	Página
Informe de Contador	1
Estado de activos y fondos en fideicomisos	2
Estado de cambios en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes	3
Notas a los estados financieros	4 – 12

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Prival Trust, S. A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Fideicomiso No.19 Unicorp Tower Plaza, S. A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y cambios en el patrimonio por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

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

Responsabilidad del Contador Público

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Fideicomiso No.19 Unicorp Tower Plaza, S. A., al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Lic. Melissa I. Rodriguez
C.P.A. No. 6471

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

Estado de activos y fondos en fideicomisos
al 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Activos			
Propiedades		<u>25,500,000</u>	<u>27,500,000</u>
Activos netos atribuibles a los fideicomitentes		<u>25,500,000</u>	<u>27,500,000</u>
Fondos en fideicomiso			
Aportes de los fideicomitentes		29,750,000	29,750,000
Retiro de los fideicomitentes		<u>(4,250,000)</u>	<u>(2,250,000)</u>
Fondos netos en fideicomiso		<u>25,500,000</u>	<u>27,500,000</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.19**Unicorp Tower Plaza, S. A.**

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Estado de cambio en los activos netos atribuibles a los fideicomitentes**al 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

	<u>Aportes de los fideicomitentes</u>	<u>Retiro de propiedades y mejoras</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>29,750,000</u>	<u>(2,250,000)</u>	<u>27,500,000</u>
Retiro	<u>-</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>(2,000,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>29,750,000</u>	<u>(4,250,000)</u>	<u>25,500,000</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

Fideicomiso No.19 Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Prival Trust, S. A. como Agente Fiduciario)

Notas a los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023 (En balboas)

1. Información general

El Fideicomiso No.19 (el "Fideicomiso") es un fideicomiso irrevocable constituido conforme a la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, y conforme al Contrato de Fideicomiso de fecha 26 de junio de 2012 ("el Contrato de Fideicomiso") celebrado entre Unicorp Tower Plaza, S. A. como Fideicomitentes y Prival Trust, S. A. como Fiduciario.

El objetivo general del Fideicomiso es garantizar la Serie Senior de hasta por la suma de B/.28,000,000 como parte de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Unicorp Tower Plaza, S.A., autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.207-12 del 22 de junio del 2012 hasta por la suma de B/.28,000,000, a la fecha de éste informe el total del patrimonio administrado del Fideicomiso, es por la suma de B/.14,000,000, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de B/.14,000,000, constituida a través de la Escritura Pública No. 17,963 del 11 de septiembre de 2012 por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Unicorp Tower Plaza, S.A.
2. Contrato de Cesión Suspensiva de Cánones de Arrendamiento que a la fecha suman mensualmente un total de B/.110,790.
3. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitente 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 (neto de los gastos y costas de ejecución).

La administradora es Prival Trust, S. A. (la "Fiduciaria") es una sociedad anónima incorporada en Panamá y está autorizada para dedicarse a la administración de fideicomisos en o desde la República de Panamá, de acuerdo con la Resolución fiduciaria No.IFD-001-2011 del 18 de febrero de 2011.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984 como ha sido modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo de 2018, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

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

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

Las obligaciones y facultades de la Fiduciaria son las siguientes:

- Recibir en Fideicomiso los Bienes del Fideicomiso.
- Administrar los bienes del fideicomiso para que la fiduciaria pueda autorizar el traspaso y liberación total o parcial de los derechos reales sobre parte de las fincas, conforme a solicitud de la fideicomitente y limitaciones establecidas en el contrato.
- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores como parte del Informe de Actualización Trimestral de la Fideicomitente, una certificación en la cual conste los bienes que constituyen los bienes del Fideicomiso.
- Enviar trimestralmente a la Fideicomitente un informe de su gestión.
- Cumplir con las obligaciones que le impone el contrato y la diligencia.
- Ante incumplimiento en lo que respecta a la emisión de bonos, la fiduciaria está obligada a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores de los registros, incluso la ejecución y liquidación de los bienes del fideicomiso. La fiduciaria se compromete a notificar a la fideicomitente y al agente de pago, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo con el procedimiento estipulado.

La fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todos los actos que estime necesarios para el cumplimiento adecuado de sus funciones y obligaciones derivadas en el Fideicomiso.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo el Fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con la Fideicomitente.

El Fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Calle 50 y calle 71 San Francisco.

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Administración de la Fiduciaria el 27 de marzo de 2024.

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

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2. Políticas de contabilidad más significativas

2.1 Estado de cumplimiento

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

2.2 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en balboas, la moneda funcional y de presentación de la Empresa. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar norteamericano como moneda de curso legal.

2.4 Reconocimiento del ingreso

El ingreso es medido al valor razonable de la consideración recibida o por recibir.

2.4.1 Ingresos por servicios

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos. Los ingresos por servicios se reconocen cuando el servicio es efectivamente prestado y aceptado por el cliente. La Empresa brinda servicios de administración de fideicomisos. Los ingresos son diferidos durante el año que se presta el servicio.

2.4.2 Ingresos por intereses

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

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

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2.5 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende la suma del impuesto sobre la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

2.5.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la "utilidad antes de impuesto sobre la renta" como se reporta en el estado de estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, debido a que excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto corriente de la Empresa es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

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

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

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

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

2.6.1 Reconocimiento

Un activo financiero es medido inicialmente al valor razonable más los costos de transacción que son atribuibles directamente a su adquisición o emisión.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al valor razonable y que no forme parte de una relación de cobertura se reconocen en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado y que no forme parte de una relación de cobertura se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral cuando el activo financiero que se dé de baja en cuentas haya sufrido un deterioro de valor o se reclasifique, así como mediante el proceso de amortización.

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

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2.6.2 Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada; entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2.6.3 Medición del costo amortizado

El costo amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que el activo o pasivo financiero se mide en el reconocimiento inicial, menos los abonos al principal, más o menos la amortización acumulada usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial reconocido y el importe al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro.

2.6.4 Baja de activos financieros

La Empresa da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando la Empresa ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Empresa reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Empresa continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

Cuando se da de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y cualquier ganancia o pérdida acumulada debe ser reconocida en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

En determinadas transacciones, la Empresa retiene la obligación de servir un activo financiero transferido por lo cual recibirá una comisión. Los activos transferidos se dan de baja al momento de su transferencia si han cumplido con las características que lo permiten. Un activo o pasivo es reconocido por el contrato de servicio dependiendo de la comisión de administración, si esta es más que adecuada (activo) o es inferior a la adecuada (responsabilidad) para realizar el servicio.

En transacciones en las que ni se retiene, ni transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero y retiene el control del activo, se continúa reconociendo el activo en la medida de su involucración continuada, determinada por el grado en que está expuesto a los cambios en el valor del activo transferido.

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

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.8 Propiedades

Los terrenos son presentados en el estado combinado de activos, pasivos y fondos en fideicomiso a sus montos revaluados, siendo el valor razonable el determinado a la fecha de revaluación, menos pérdidas acumuladas por deterioro subsecuentes. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera significativamente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del período sobre el cual se informa.

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

Los terrenos no son depreciados.

2.9 Deterioro del valor de activos no financieros

En la fecha de cada estado de activos y fondos en fideicomisos, la Fiduciaria revisa los importes en libros de los activos no financieros para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de su valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de su valor (si la hubiera).

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los flujos futuros de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

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

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Al 31 de diciembre de 2023 la Fiduciaria no ha identificado deterioro de los activos no financieros.

2.10 Activos en fideicomiso

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

2.11 Aportes al fideicomiso

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

2.12 Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora de los Fideicomisos de conformidad y en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al Patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

2.13 Medición de valor razonable y proceso de valuación

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Administradora de los Fideicomisos tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Para estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Administradora de los Fideicomisos utiliza datos observables cuando éstos están disponibles. Periódicamente la Administración informa a la Junta Directiva las causas de las fluctuaciones más significativas en el valor razonable de los activos y pasivos, para información sobre las técnicas de valuación y datos de entrada utilizados en el valor razonable de los activos y pasivos. La Administradora de los Fideicomisos revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

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

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
 (En balboas)

3. Propiedades

Las propiedades se resumen como sigue:

	<u>Propiedades</u>	<u>Total</u>
Diciembre 2023		
Al inicio del período	27,500,000	27,500,000
Retiro	<u>(2,000,000)</u>	<u>(2,000,000)</u>
Al final del período	<u>25,500,000</u>	<u>25,500,000</u>
Diciembre 2022		
Al inicio del período	<u>27,500,000</u>	<u>27,500,000</u>
Al final del período	<u>27,500,000</u>	<u>27,500,000</u>

El valor razonable de las propiedades que garantiza el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 se obtuvo a través de un avalúo realizado con fecha de 18 de noviembre de 2022 por AVINCO, valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso y con el Agente Fiduciario y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. La finca dada en garantía cuenta con una Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de B/.14,000,000, constituida mediante la Escritura Pública No.17,963 del 11 de septiembre de 2012, a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad; cuyo avalúo fue de B/.25,500,000.

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

	<u>Nivel 3</u>	
	<u>Diciembre</u>	<u>Diciembre</u>
	2023	2022
Propiedades	<u>25,500,000</u>	<u>27,500,000</u>

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

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

Notas a los estados financieros
por el período terminado el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde a la probable entrada bruta mensual estimada considerando los valores actuales del mercado.

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el período.

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

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Propiedades	<u>25,500,000</u>	<u>27,500,000</u>

4. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con la Legislación Fiscal Panameña vigente, el Fideicomiso está exento del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También está exento del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, al igual que intereses sobre préstamos de fuente extranjera.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2023 el Fideicomiso no generó renta neta gravable, por lo que no incurrió en impuesto sobre la renta.

5. Hechos posteriores al período sobre el que se informa

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de marzo de 2024, la fecha en que los estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieren el reconocimiento o revelación de los estados financieros.

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.
FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
Al 31 de diciembre de 2023

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

Valores registrados: *Emisión de bonos corporativos de la Serie Senior hasta B/14,000,000.00 , totalizando B/14,000,000.00 Resolución SMV 207-12 de 22 de junio de 2012.*

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

Dirección del emisor: *Ave. Ramón Arias, Urbanización El Carmen, Ciudad de Panamá.*

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

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

ke MY

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo del Solicitante

Unicorp Tower Plaza, S.A. (la Compañía) es una sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.19,539 del 20 de marzo de 2012 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá. Sistema Mercantil bajo el Documento N°2142970 y Ficha N°764037.

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

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

1. Junta Directiva

Según el artículo octavo del Pacto Social, la sociedad tendrá inicialmente tres (3) Directores. Será compuesta por un mínimo de tres (3) – un Presidente, un Secretario y un Tesorero – y un máximo de once (11). Los nombres y direcciones de los primeros Directores de la sociedad son los siguientes: Juan Carlos Fábrega, Jaime Sosa, Ricardo Zarak, todos con domicilio en Calle 50 y 71 San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá. La Junta Directiva tendrá el control absoluto y la administración total de los negocios de la sociedad.

2. Representación Legal

Según el artículo décimo del Pacto Social, el Presidente podrá ejercer individualmente la representación legal de la sociedad, o en su defecto, la persona que designe la Junta Directiva.

3. Negocios

Según el artículo segundo Pacto Social, la Compañía podrá dedicarse a las siguientes actividades:

- a. Llevar a cabo negocio de cualquier naturaleza, dentro o fuera de la República de Panamá.
- b. Comprar, vender, permutar, arrendar, administrar, comerciar, tener e invertir en bienes muebles o inmuebles de cualquier índole, así como en mercancías, bienes fungibles, efectos personales, productos y demás bienes de cualquier naturaleza o descripción.
- c. Realizar todo tipo de operaciones comerciales o financieras y vender servicios y prestarlos, y para tal propósito emplear el personal que sea necesario.

Representante Legal _____


ke.

- d. Participar en forma que sea en otras sociedades o compañías, sean panameñas o extranjeras.
- e. Comprar, vender y en general hacer negocios con acciones, bonos, valores y efectos personales de cualquier naturaleza o descripción.
- f. Actuar como fideicomitente o fideicomisario o beneficiario de fideicomisos dentro o fuera de la República de Panamá.
- g. Recibir y/o pagar regalías, comisiones y demás tipos de ingresos o egresos según el caso.
- h. Celebrar todo tipo de convenios de préstamo, hipotecas, cesiones y contratos o convenios de cualquier índole, incluyendo los de fianza a favor de terceras personas y/o garantías por obligaciones de terceras personas.
- i. Abrir cuentas bancarias de cualquier clase y disponer respecto de éstas en cualquier banco o establecimiento financiero en cualquier parte del mundo.

4. Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

Todas las sesiones de Junta de Accionistas y de la Junta Directiva podrán celebrarse en cualquier lugar. La presencia de la mayoría de los miembros de la Junta Directiva o de los dueños de la mayoría de las acciones emitidas y en circulación constituye quórum para estas reuniones.

5. Contratos con Partes Relacionadas

No hay ninguna estipulación dentro del Pacto Social del Emisor que limite la celebración de contratos o negocios entre el Emisor y uno o más de sus directores o dignatarios. En el Pacto Social no se establece ni se define el plan de compensación de los directores y dignatarios.

6. Modificaciones

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital. Sin embargo, la sociedad se reserva el derecho de reformar su Pacto Social según la cláusula décimoprimerá del mismo.

7. Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

8. Derecho de Adquisición Preferente y Derecho de Tanteo

Según el artículo cuarto del Pacto Social, los accionistas tendrán el derecho preferente de suscribir las acciones por emitirse en proporción a las acciones de que a la sazón sean propietarios. Si hubiese acciones nominativas, los accionistas tendrán derecho preferente a comprar las acciones de la sociedad que otro accionista desee traspasar.

Representante Legal _____

My
he.

9. Otros Derechos

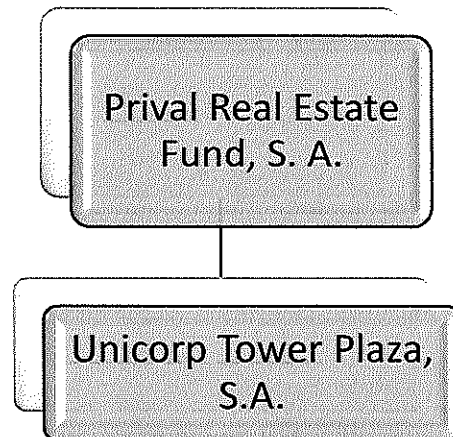
No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del emisor. No hay ningún derecho especial con respecto a ningún tipo de acción. Todas las acciones tienen los mismos derechos.

C. Descripción del negocio

La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes e inmuebles.

D. Estructura Organizacional

La estructura organizacional del emisor se detalla a continuación:



E. Propiedad de Inversión

La propiedad 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.

Representante Legal _____

My
Se.

La propiedad consta de un edificio de oficinas tipo B terminado y en operación, localizado en la Ave. Ramón Arias, Urbanización El Carmen, Ciudad de Panamá.

El área total del lote es de 1,926.64 mt² con un área rentable de 13,525 mt².

F. Investigación, Desarrollo, Patentes o Licencias
No aplica.

G. Información sobre tendencias

Panamá ha demostrado históricamente ser un país estable, gracias a su crecimiento sustentable en el sector inmobiliario y de la construcción, pero también con una fuerte economía marítima y logística debido al Canal de Panamá.

Esto le da a Panamá un gran equilibrio cuando se trata de inversión inmobiliaria. Los desarrolladores actuales han presentado nuevos conceptos y soluciones modernas al presentar nuevos proyectos, enfocándose no solo en una buena edificación o comunidad en el proyecto, sino también apoyando el crecimiento de un estilo de vida de alta gama en las comunidades actuales en la Ciudad de Panamá y los pueblos costeros cercanos

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre del 2023 el Emisor cuenta con B/.254,005 en depósitos a la vista B/.1,385,548 en cuenta por cobrar y B/.16,229,569 en cuentas por pagar con vencimientos a un plazo menor de un año. La ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 0.10 veces.

	2023	2022
Activos Corrientes		
Depósitos a la vista	254,005	288,632
Cuentas por cobrar	1,385,548	1,397
Otros Activos	-	29,170
Total de activos corrientes	<u>1,639,553</u>	<u>319,199</u>
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	<u>16,229,569</u>	<u>345,493</u>
Ratio de Liquidez	0.10	0.92

Representante Legal _____

My
del.

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2023 el Emisor contaba con un capital pagado de B/.14,431,625 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa y posterior aporte adicional del accionista.

C. Resultado de Operaciones

Al 31 de diciembre de 2023 los ingresos del emisor totalizan B/.1,504,656 provenientes un 74% de alquileres ganados y 16% de cuotas de mantenimiento. El total de los gastos generales fueron de B/.332,260, los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.1,017,799, y cambio en el valor razonables de la propiedad inversión fue de B/.2,125,726. La pérdida neta del año fue B/.1,971,129.

D. Análisis de perspectivas

Panamá a lo largo de los años, ha sido un destino atractivo para muchos inversionistas extranjeros debido a una gran cantidad de factores, entre ellos el gobierno estable, la economía del dólar estadounidense y por supuesto, la ubicación estratégica del país, lo que lo hace muy conveniente para viajar desde muchas partes del mundo con el Aeropuerto Terminal de Tocumen. Pero además de estos puntos muy positivos, Panamá también ofrece un excelente clima durante todo el año, un costo de vida competitivo, una infraestructura decente y, en general, una buena calidad de vida gracias al estilo cosmopolita de la Ciudad de Panamá y a la disponibilidad de amenidades modernas como diversos restaurantes, como así como locales de entretenimiento y comerciales. El continuo tránsito de viajeros e inversionistas extranjeros por Panamá, sigue aumentando la demanda de más soluciones comerciales, no sólo en el sector inmobiliario, sino también en el de hotelería, entretenimiento, compras y gastronomía.

El gobierno hace todo lo posible para seguir promocionando el país con mejores condiciones fiscales y legales que los países vecinos, para seguir alentando a las empresas extranjeras a establecerse en el país y optimizar sus posiciones financieras.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Representante Legal _____

My
ke.

- Presidente Juan Carlos Fábrega
- Secretario Jaime Sosa
- Tesorero Ricardo Zarak

Juan Carlos Fábrega Presidente

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 5 de octubre de 1962

Domicilio Comercial: Calle 50 y 71 San Francisco

Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

Fue uno de los ejecutivos principales de Banistmo, a cargo de la banca comercial y de consumo para la región. Anteriormente ocupó cargos en banca internacional y de inversión, manejo de fondos, tarjetas de crédito y banca comercial dentro del banco. Previamente, había trabajado en Lloyds Bank (Panamá). Actualmente, el Sr. Fábrega es inversionista en varios proyectos de bienes y raíces. Actualmente se desempeña como Presidente de Prival Bank, S.A.

Jaime Sosa - Secretario

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 11 de noviembre de 1972

Domicilio Comercial: Calle 50 y 71 San Francisco

Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

Panameño, nacido el 11 de noviembre de 1972, es Licenciado de la Universidad de Texas en Austin Estados Unidos y con Postgrado de la Universidad de Duke, en Durham Estados Unidos. Actualmente funge como Gerente General de Prival Bank, S.A. entre sus funciones incluyen estrategia y administración. Anteriormente era socio en la firma Portobelo Advisors, Inc. la cual se dedicaba a la administración de activos y asesoría financiera. Desde marzo de 1999 hasta mayo de 2007 laboró en Primer Banco del Istmo en diferentes posiciones hasta llegar a ser el Vice-Presidente encargado de la banca privada y banca de inversión a nivel regional de la institución. Ha formado parte de juntas directivas de diferentes empresas tal como la Bolsa de

Representante Legal _____



Valores de Panamá, Grupo Alimenticio Pascual, Grupo Melo, Telecarrier, Grupo Polymer, entre otras.

Ricardo Zarak - Tesorero

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 30 de octubre de 1976

Domicilio Comercial: Calle 50 y 71 Este

Correo Electrónico: rzarak@prival.com

Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

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

B. COMPENSACIÓN

A la fecha de este Informe los Directores y Dignatarios no reciben dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva y Comités Ejecutivos.

C. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

El nombramiento de los directores no ha sufrido modificaciones desde la constitución de la empresa en marzo de 2012.

No existe contrato de prestación de servicios entre los directores y el emisor.

D. EMPLEADOS

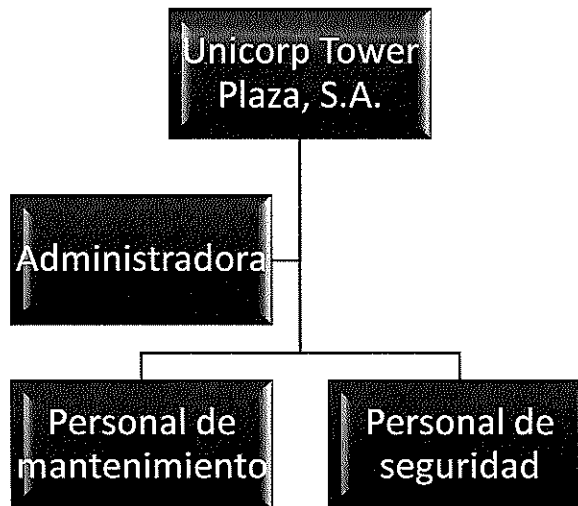
El emisor mantiene en su nómina a 1 administrador, 2 empleados de Seguridad y 6 de Mantenimiento.

1. Empleados de importancia y asesores

El organigrama del emisor se detalla a continuación:

Representante Legal _____





2. Asesores legales

Fábrega Molino, Asesor legal de la Emisión

El Emisor ha designado como su asesor legal externo para la preparación de la presente emisión a la firma Fábrega, Molino. La persona de contacto principal es Tatiana Abadía.

Fábrega Molino, está ubicado en BMW Plaza, piso 9, Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: +507 301 6600, Fax: +507 301 6600, email: tabadia@fmm.com.pa

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán obligaciones válidas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

3. Auditores

El auditor externo del Emisor es la firma Pricewaterhousecoopers PWC. El nombre del contacto principal es la Licdo. Manuel Broce Pérez. El domicilio comercial es Plaza PwC, piso 7, Urbanización Obarrio, Calle 58E y Avenida Ricardo Arango, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apartado 0819-05710, email: manuel.perez.broce@pwc.com, teléfono +507-206-9200.

Los honorarios por servicios profesionales prestados por parte del auditor externo del Fondo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 correspondientes a la auditoría de los estados financieros fueron por B/.7,450.

Representante Legal _____

Handwritten signature
del.

4. Designación por acuerdos o entendimientos
No aplica.

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

El patrimonio de la sociedad está compuesto por 100 acciones comunes con un valor nominal de B/.100 cada una, propiedad de Prival Real Estate Fund, S.A.

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	0	0	0	0
Otros empleados	0	0	0	0

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Unicorp Tower Plaza, S.A. es 100% propiedad de Prival Real Estate Fund, S. A., constituida mediante Escritura Pública No. 5132 del 8 de abril del 2015 según las leyes en Panamá, República de Panamá.

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas. No existe ningún acuerdo previo que pudiese en una fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Las partes relacionadas del Emisor con sus directores y compañías en las que se mantienen vínculos son las siguientes:

B. Interés de expertos y asesores

Prival Bank, S.A. y su subsidiaria, Prival Securities, Inc. actúan para la emisión como agente de pago, registro y transferencia, estructurador y agente colocador; respectivamente.

Representante Legal _____



	2023	2022
	Compañías relacionadas	Compañías relacionadas
Saldos entre parte relacionadas		
Activos:		
Efectivo y equivalente de efectivo	253,505	288,132
Cuentas por cobrar-accionistas	285,000	550,000
	<u>538,505</u>	<u>838,132</u>
Pasivos:		
Financiamiento recibido	249,789	-
Cuenta por pagar accionista	1,638,389	1,156,230
	<u>1,888,178</u>	<u>1,156,230</u>
Gastos:		
Gastos de intereses- relacionada	248	10,037
Gastos de comisiones- asociada	9,600	15,600
	<u>9,848</u>	<u>25,637</u>

II Parte

Resumen Financiero

Estado de Situación Financiera	31-dic-23	31-dic-22	31-dic-21	31-dic-20
Ventas o Ingresos totales	1,504,656	1,333,051	1,402,528	1,618,130
Valuación de la Propiedad	(2,125,726)	(2,834,302)	(2,035,824)	-
Margen Operativo	(953,330)	(1,837,680)	(933,167)	1,221,225
Gastos Generales y administrativos	332,260	336,429	299,871	396,906
Utilidad o Pérdida Neta	(1,971,129)	(2,860,931)	(1,950,418)	190,282
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	(19,711)	(28,609)	(19,504)	1,903
Amortización	14,040	14,040	34,496	6,452
Balance General	31-dic.-23	31-dic.-22	31-dic.-21	31-dic.-20
Activo Circulante	1,639,553	319,199	970,337	940,852
Activos Totales	25,068,892	26,543,883	29,531,081	31,533,899
Pasivo Circulante	16,229,569	345,493	31,629	5,184
Deuda a largo plazo	-	14,000,000	14,000,000	14,000,000
Capital pagado	14,431,625	14,010,000	14,010,000	14,010,000
Cuenta por cobrar accionista	(285,000)	-	-	-
Utilidades Retenidas	(5,398,136)	(2,967,903)	277,175	2,321,288
Patrimonio Total	8,748,489	11,042,097	14,287,175	16,331,288
Razones Financieras				
Deuda total/ Patrimonio	1	1	1	1
Capital de trabajo	14,010,000	14,010,000	14,010,000	14,010,000
Razón corriente	0.10	1.15	30.68	181.49

Representante Legal _____

My
Jca.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los titulares de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 modificado por la Ley 67 de 2011:

Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital: El Artículo 269 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses: De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia del

Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la estructura de capitalización

1. Acciones y títulos de participación

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

2. Títulos de deuda

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

Representante Legal _____



B. Descripción y derechos de los títulos

1. Capital accionario

La sociedad podrá emitir únicamente acciones en forma nominativa. Todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios y cada una tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.

2. Títulos de deuda

El 29 de junio de 2012, Unicorp Tower Plaza, S.A. (subsidiaria de Prival Real Estate Fund, S.A.) emitió dos series de bonos corporativos por un total de B/.28,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. La Emisión contiene dos series: la "Serie Senior" por un valor nominal de B/.14,000,000 y su fecha

de vencimiento será el 28 de junio de 2024 y la "Serie Subordinada" por B/.14,000,000 y su fecha de vencimiento será el 29 de junio de 2062.

Los Bonos de la Serie Senior devengarán intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 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 Subordinada devengarán intereses a una tasa determinada semestralmente por el emisor y podrá ser hasta un máximo de 12% anual, sin mínimo, no acumulables, pagaderos semestralmente los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su fecha de rendición anticipada. Los pagos podrán ser totales o parciales, y están sujetos al cumplimiento de la condición especial de la serie subordinada. Esta Serie fue redimida anticipadamente el 30 de septiembre 2015.

C. Información de mercado

Panamá ha impulsado varios desarrollos de nueva construcción en bienes raíces residenciales en las principales ciudades y comunidades. Varios proyectos inmobiliarios nuevos en zonas de alta demanda como San Francisco, Bella Vista y Costa del Este han iniciado su proyecto de construcción con fechas de entrega entre 2 a 4 años.

En varias zonas de alta demanda de la ciudad los precios de venta de departamentos tienen un ligero aumento respecto a años anteriores (desde 2020 hasta la actualidad). Por otro lado, las tarifas de alquiler aumentaron sustancialmente en comparación con 2022 (+15%) y 2023 (+10%).

Representante Legal _____

Panamá sigue apostando por la infraestructura, impulsando los nuevos proyectos viales hacia las ciudades del interior, la vía directa de la Cinta Costera a la Calzada de Amador, ultimando el desarrollo del Terminal de Cruceiros (ya en operación) y la Línea 3 del Metro, que estima estará completamente terminado en 2026.

De hecho, mejorar las perspectivas económicas será un gran objetivo para el nuevo gobierno de Panamá, ya que las elecciones se celebrarán a mediados de este año.

V Parte Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de marzo de 2024 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.



Juan Carlos Fábrega
Representante Legal

Representante Legal _____

