

**UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**  
**FORMULARIO IN-T**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
**Al 30 de septiembre de 2023**

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

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

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

Dirección del emisor: *Calle 50 y calle 71 San Francisco.*

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

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

**I PARTE:**

**ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

i. LIQUIDEZ

Al 30 de septiembre del 2023. Emisor cuenta con B/.273,292 en Efectivo, Cuentas por cobrar por B/.1,043,514, otros activos por B/.57,207 y B/.14,337,588 en Pasivos Corrientes con vencimientos a un plazo menor de un año. El ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 0.09 veces.

(en USD)	Interinos	Auditados
	30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo y depósitos a la vista	273,292	288,632
Cuentas por cobrar	1,043,514	1,397
Otros Activos	57,207	29,170
<b>Total de Activo Corriente</b>	<b>1,374,013</b>	<b>319,199</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Bonos por pagar	13,990,640	-
Cuentas por pagar	346,948	345,493
<b>Total de Pasivo Corriente</b>	<b>14,337,588</b>	<b>345,493</b>
<b>Ratio de Liquidez</b>	0.09	0.92

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 30 de septiembre de 2023 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 10,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

*del* 

### iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 30 de septiembre de 2023 los ingresos del emisor totalizan B/.1,224,496 provenientes un 98% de alquileres ganados y un 2% de cuotas de mantenimiento. El total de los gastos generales fueron de B/.253,281 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.757,597. La ganancia neta es de B/. 213,618.

### A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

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

La economía panameña es una de las más sólidas en la región, en el que se proyecta un crecimiento del 5% del PIB de Panamá para 2023, muy por encima de países como Brasil, Chile y México, que no alcanzan ni la mitad de la perspectiva panameña es una nueva oportunidad de crecimiento para el mercado inmobiliario de lujo. De hecho, el año pasado ha dejado muestras claras de recuperación y, de continuar las tendencias positivas, se podrían alcanzar los niveles de ingresos registrados. también es importante destacar que este año se volvió a realizar de forma presencial la feria más importante del sector: Expo Hábitat, oportunidad en la que compradores nacionales y extranjeros buscan aprovechar los beneficios de invertir en casas de lujo. Invertir en el mercado inmobiliario de lujo en Santa María es el complejo que más destaca. De los múltiples proyectos residenciales, varios ya están completamente vendidos, por lo que aún estás a tiempo. Las amenidades y, sobre todo, el campo de golf de Santa María te dará a ti y a tu familia el acceso al mejor estilo de vida en toda la capital.

## II PARTE

### RESUMEN FINANCIERO

de my

**III Parte  
Estados Financieros**

Ver Anexo.

**IV Parte  
Divulgación**

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de noviembre 2023 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.

  
Juan Carlos Fábrega  
Representante Legal

del My

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

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

Estados financieros por el período terminado  
al 30 de septiembre de 2023 e Informe del  
contador

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

ke my

# Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

## Informe del Contador y Estados Financieros al 30 de septiembre de 2023

Contenido	Página
Informe del Contador	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 20

ke my

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva  
Unicorp Tower Plaza, S.A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Unicorp Tower Plaza, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los 9 meses terminados en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios**

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

### **Responsabilidad del Contador Público**

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Unicorp Tower Plaza, S.A., al 30 de septiembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 9 meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Panamá, 20 de noviembre de 2023  
Panamá, República de Panamá

he my

## Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

### Estado de situación financiera

Por el período terminado al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

	Notas	Septiembre 2023	Diciembre 2022
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	4, 5	273,292	288,632
Cuentas por cobrar clientes	6	1,043,514	1,397
Otros activos	8	57,207	29,170
Total de activos corrientes		<u>1,374,013</u>	<u>319,199</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	7	25,508,714	25,508,714
Otros activos	8	298,916	715,970
Total de activos no corrientes		<u>25,807,629</u>	<u>26,224,684</u>
Total de activos		<u>27,181,643</u>	<u>26,543,883</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivo corriente:			
Dividendos por pagar	11	93,694	93,694
Bonos por pagar, neto	9	13,990,640	-
Otros pasivos	10	253,254	251,799
		<u>14,337,588</u>	<u>345,493</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	9	-	13,980,110
Cuenta por pagar accionista	4	1,598,389	1,156,230
Otros pasivos	10	18,058	19,953
Total de pasivos no corrientes		<u>1,616,448</u>	<u>15,156,293</u>
Total de pasivos		<u>15,954,036</u>	<u>15,501,786</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	11	10,000	10,000
Capital adicional pagado		14,337,300	14,000,000
Pérdida acumulada		(3,119,693)	(2,967,903)
Total de patrimonio		<u>11,227,607</u>	<u>11,042,097</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>27,181,643</u>	<u>26,543,883</u>

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

ker My

**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 período terminado al 30 de septiembre de 2023**

(En balboas)

	Notas	2023		2022	
		Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Ingresos:					
Alquileres		297,790	893,236	244,911	734,732
Cuota de mantenimiento-PH		59,018	177,053	-	-
Otros ingresos		82	154,207	-	-
<b>Total de ingresos</b>		<b>356,889</b>	<b>1,224,496</b>	<b>244,911</b>	<b>734,732</b>
Gastos de intereses y comisiones:					
Gastos de intereses sobre financiamiento		(253,954)	(753,697)	(253,954)	(753,697)
Gastos de comisiones	4	-	(3,900)	(3,600)	(12,000)
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>		<b>(253,954)</b>	<b>(757,597)</b>	<b>(257,554)</b>	<b>(765,697)</b>
<b>Ingreso neto</b>		<b>102,934</b>	<b>466,899</b>	<b>(12,643)</b>	<b>(30,965)</b>
Gastos generales y administrativos:					
Salarios y beneficios a empleados		19,193	55,026	18,045	50,713
Honorarios y servicios profesionales		13,153	57,066	16,555	49,325
Seguros		-	-	29,238	44,558
Impuestos		26,015	48,105	5,712	12,538
Mantenimiento		8,314	34,369	13,185	44,391
Otros		19,459	58,715	22,133	50,670
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<b>86,132</b>	<b>253,281</b>	<b>104,869</b>	<b>252,196</b>
<b>Ganancia (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>16,802</b>	<b>213,618</b>	<b>(117,512)</b>	<b>(283,161)</b>
<b>Ganancia (Pérdida) del período</b>		<b>16,802</b>	<b>213,618</b>	<b>(117,512)</b>	<b>(283,161)</b>

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

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

**Estado de cambios en el patrimonio**

Por el período terminado al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancia acumulada</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10,000	14,000,000	277,175	14,287,175
Pérdida del período	-	-	(283,161)	(283,161)
Dividendos pagados	-	-	(281,083)	(281,083)
Saldo al 30 de septiembre de 2022	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>(287,069)</u>	<u>13,722,931</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,000	14,000,000	(2,967,903)	11,042,097
Capitalización dividendos por pagar			(84,325)	(84,325)
Dividendos pagados			(281,083)	(281,083)
Capital pagado adicional		337,300	-	337,300
Ganancia del período	-	-	213,618	213,618
Saldo al 30 de septiembre de 2023	<u>10,000</u>	<u>14,337,300</u>	<u>(3,119,693)</u>	<u>11,227,607</u>

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

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

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

**Estado de flujos de efectivo****Por el período terminado al 30 de septiembre de 2023**

(En balboas)

	Notas	Septiembre 2023	Septiembre 2022
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Ganancia /Pérdida del período		213,618	(283,161)
Ajustes por:			
Gastos financieros		753,697	753,697
Amortización de costo emisión		10,530	10,530
		<u>977,845</u>	<u>481,066</u>
<b>Cambios netos en los activos y pasivos de operación:</b>			
Otros activos		(653,100)	(675,471)
Otros pasivos		<u>(335,209)</u>	<u>(50,288)</u>
<b>Efectivo utilizado en (proveniente de) actividades de operación</b>		<u>(10,464)</u>	<u>(244,693)</u>
Intereses pagados		<u>(503,253)</u>	<u>(753,697)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>		<u>(513,717)</u>	<u>(998,390)</u>
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:</b>			
Dividendos pagados	11	(281,083)	(281,083)
Financiamiento recibido	11	-	400,236
Capital pagado adicional		337,300	-
Cancelación de Financiamiento		<u>442,159</u>	<u>(84,961)</u>
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b>		<u>498,376</u>	<u>34,192</u>
Disminución neta en efectivo y depósitos en banco		(15,340)	(964,198)
Efectivo y depósitos en banco al inicio del período	4,5	<u>288,632</u>	<u>970,337</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del período	4,5	<u>273,292</u>	<u>6,139</u>

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

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

## Notas a los estados financieros

por el período terminado al 30 de septiembre 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)

En el año, la Compañía ha aplicado enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

*Enmiendas a NIIF  
3 - Referencia al  
Marco  
Conceptual*

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIIF 3 - *Combinaciones de negocios* por primera vez, en este año. Las enmiendas actualizan NIIF 3 en lo que se refiere al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco Conceptual* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la NIC 37 - *Provisiones, pasivos contingentes y Activos contingentes*, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si a la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado de un evento pasado. Para gravámenes que estén dentro del alcance de CNIIF 21 *Gravámenes*, el comprador aplica CNIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

*Enmiendas a NIC  
16 - Propiedad,  
Planta y Equipo  
- Ingresos antes  
de su uso  
planeado*

La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 16 - *Propiedad planta y equipo* por primera vez en este año. Las enmiendas prohíben deducir del costo de un activo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso por la venta de bienes producidos, antes de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos generados mientras el activo se lleva a una ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con las intenciones de la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esos bienes producidos conforme a la NIC 2 - *Inventarios*.

Las enmiendas también aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora, la NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el período terminado al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

---

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

#### *Mejoras Anuales a las normas NIIF 2018-2021*

La Compañía ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

#### NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de NIIF 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a NIIF, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en NIIF 1: D16(a).

#### NIIF 9 - Instrumentos Financieros

La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

#### NIIF 16 - Arrendamientos

Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

#### NIC 41 Agricultura

Las enmiendas quitan el requerimiento de NIC 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo para los impuestos cuando se mide el valor razonable. Esto alinea la valuación del valor razonable en NIC 41 con los requerimientos de NIIF 13 - *Medición del Valor Razonable* para usar consistentemente flujos de efectivo y tasas de descuento que permitan a los preparadores determinar si se debe usar flujos de efectivo y tasas de descuento antes o después de impuestos para una apropiada medición del valor razonable.

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

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

### **Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)**

---

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

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a NIC 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaración práctica 2	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Enmiendas a la NIC 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>

#### **Enmiendas a NIC 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes**

Las enmiendas a NIC 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB está actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de NIC 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

#### **Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables**

Las enmiendas cambian los requerimientos de NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en NIC 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La

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

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

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

**por el período terminado al 30 de septiembre de 2023**

(En balboas)

---

información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del “proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad” descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la NIC 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

### ***Enmiendas a la NIC 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.***

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición”.

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la NIC 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

La administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros de la Compañía en periodos futuros si dichas transacciones surgen.

En adición, las siguientes normas han sido emitidas, sin estar efectivas, para las cuales la Administración no anticipa tengan efecto en los estados financieros de la Compañía:

- *NIIF 17 Contratos de Seguro*
- *Enmiendas a NIIF 10 y NIC 28 - Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
- *Enmiendas a la NIC 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.*

*My*  
*hr*

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el período terminado al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

---

### 3. Políticas de contabilidad significativas

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

#### a) *Declaración de cumplimiento*

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

#### b) *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.

#### c) *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.

#### d) *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo incluye el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos, con vencimiento original de tres meses o menos. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el efectivo en caja y los depósitos en bancos.

#### e) *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**

**por el período terminado al 30 de septiembre de 2023**

(En balboas)

---

#### **f) *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.

#### **g) *Arrendamientos***

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

##### La compañía como arrendadoras

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

#### **h) *Pasivos financieros***

##### Clasificación como deuda o patrimonio

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

##### Pasivos financieros

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

##### Otros pasivos financieros

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

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

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

### **Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)**

---

#### Baja en cuentas de pasivos financieros

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

#### **3.9 Reconocimiento de ingresos**

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

#### Ingresos por alquiler

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

#### Intereses pagados

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

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

#### **3.10 Gastos**

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

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

#### Riesgo de crédito

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

#### Riesgo de liquidez

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

My  
k1.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el período terminado al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

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

#### Riesgo de tasa de interés

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

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

2023	Valor en libros	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
<b>Pasivos financieros</b>					
Bonos por pagar	13,990,640	13,990,640	-	-	-
Total de pasivos financieros	13,990,640	13,990,640	-	-	-

  

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

#### Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período terminado el 30 de septiembre 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 al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

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

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

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

**por el período terminado al 30 de septiembre de 2023**

(En balboas)

---

## **5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre**

### **5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones**

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

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

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

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

#### **5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

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

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

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

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

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

2023	Jerarquía del valor razonable				Valor en libros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
<b>Pasivos financieros:</b>					
Bonos por pagar	-	-	13,576,075	13,576,075	13,990,640
<b>Total de pasivos financieros</b>	-	-	13,576,075	13,576,075	13,990,640

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

#### 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.

#### **4 Saldos y transacciones con partes relacionadas**

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

	Compañía relacionada	
	2023	2022
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	272,792	288,132
Cuenta por cobrar accionista	285,000	550,000
	<u>557,792</u>	<u>838,132</u>
<b>Pasivos</b>		
Cuenta por pagar accionista	<u>1,598,389</u>	<u>1,156,230</u>
	<u>1,598,389</u>	<u>1,156,230</u>
<b>Gastos</b>		
Gastos de intereses	-	7,179
Gastos de comisiones	3,900	12,000
	<u>3,900</u>	<u>19,179</u>

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el período terminado al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

Adicionalmente, la subsidiaria mantiene línea de sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con vencimiento el 31 de diciembre de 2023. Al 30 de septiembre 2023 la subsidiaria no hizo uso de la línea de sobregiro.

Las cuentas por cobrar y pagar accionistas son producto de transferencias entre las entidades para atender temas de liquidez, no tienen vencimiento y no devengan intereses.

#### 5 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.	272,792	288,132
	<u>273,292</u>	<u>288,632</u>

#### 6 Cuentas por cobrar clientes

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

	2023	2022
Corriente		
0- 30 días	117,116	1,397
31- 60 días	231,600	-
61- 90 días	694,799	-
	<u>1,043,514</u>	<u>1,397</u>

#### 7 Propiedades de inversión

	Terreno	Edificio	Mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 01 de enero de 2023	1,917,540	24,736,142	25,633	(1,170,601)	25,508,714
Saldo al 30 de septiembre de 2023	1,917,540	24,736,142	25,633	(1,170,601)	25,508,714
	Terreno	Edificio	Mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 01 de enero de 2022	1,917,540	24,736,142	25,633	1,663,701	28,343,016
Disminuciones	-	-	-	(2,834,302)	(2,834,302)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,917,540	24,736,142	25,633	(1,170,601)	25,508,714

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el período terminado al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

Al 30 de septiembre de 2023, la propiedad de inversión por B/.25,508,714 (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 contiene 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.

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

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 30 de septiembre 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.

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el año. Cuando se estima el valor razonable de las propiedades, el mejor y mayor uso de las propiedades es el actual.

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

#### Enfoque de renta

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

Activo no financiero	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable
	2023	2022	
Propiedad de inversión	25,508,714	25,508,714	Nivel 3

Al 30 de septiembre de 2023, no hubo cambios 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.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el período terminado al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

## Técnica de valuación y datos de entrada principales

### Enfoque de renta

Las entradas futuras de efectivo a percibir por las propiedades de inversión están basadas en el tipo, características y ubicación de las mismas, al igual que en los términos de contratos de arrendamientos existentes y comparables de las rentas actuales del mercado para propiedades similares. Tasas de capitalización basadas en la ubicación real, el tamaño y la calidad de las propiedades, teniendo en cuenta los datos del mercado en la fecha de valoración.

### 8 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	31,192	25,570
Cuenta por cobrar empleado	13,916	-
Gastos pagados por anticipado	26,015	3,600
Otras cuenta por cobrar accionista	285,000	550,000
Total	<u>356,123</u>	<u>745,140</u>
Corriente	57,207	29,170
No corriente	<u>298,916</u>	<u>715,970</u>
	<u>356,123</u>	<u>745,140</u>

Al 30 de septiembre 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 pagado por anticipado.

### 9 Bonos por pagar

El 29 de junio de 2012, la Compañía emitió dos series de bonos corporativos por un total de B/.28,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. La Emisión contiene dos series: la "Serie Senior" por un valor nominal de B/.14,000,000 la cual tenía vencimiento en junio 2019 y fue renovada hasta el 28 de junio de 2024 y la "Serie Subordinada" por B/.14,000,000, la cual fue redimida anticipadamente el 30 de septiembre de 2015.

Los bonos de la Serie Senior devengan intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 7% anual sobre su saldo insoluto, pagado trimestralmente. Las fechas de pago de interés serán los 30 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.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2023 (En balboas)

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 por emisión de bonos	(19,890)	(33,930)
Amortización del período	10,530	14,040
Costo de emisión por amortizar	(9,360)	(19,890)
	<u>13,990,640</u>	<u>13,980,110</u>

## 10 Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2023	2022
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar	1,560	1,560
Intereses por pagar	250,444	-
Dividendos por pagar	93,694	-
Prestaciones laborales	1,250	1,221
Total	<u>346,949</u>	<u>1,221</u>
<b>Pasivos no corriente:</b>		
Cuentas por pagar	3,540	-
Prestaciones laborales	14,518	13,576
Total	<u>18,058</u>	<u>13,576</u>

## 11 Acciones comunes

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

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía pagó dividendos por B/.281,083 (2022, B/.281,083) los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva.

## 12 Arrendamientos operativos

Los arrendamientos operativos, en los cuales la Compañía es el arrendador, se relacionan con propiedades de inversión, con términos de entre 3 a 10 años. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el período terminado al 30 de septiembre de 2023

(En balboas)

de revisión en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad al vencimiento del período de arrendamiento.

Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para la Compañía, ya que se relacionan con la propiedad que se encuentra en una ubicación con un aumento constante de valor en los últimos años. La Compañía no identificó ninguna indicación de que esta situación cambiará.

La Compañía arrienda sus propiedades de inversión (ver Nota 9).

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

	2023	2022
1 año	1,163,195	980,311
2 año	38,182	38,182
	<u>1,201,377</u>	<u>1,018,493</u>

### 13 Impuesto sobre la renta

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

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

### 14 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A., por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2023 fueron autorizados por la Administración al 20 de noviembre de 2023.

\*\*\*\*\*

**FIDEICOMISO No. 19**  
**Unicorp Tower Plaza, S.A.**  
**CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 30 de septiembre de 2023)**

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

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

1. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Catorce Millones de Dólares (\$14,000,000.00), constituida a través de la Escritura Pública No. 17,963 del 11 de septiembre de 2012 por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Unicorp Tower Plaza, S.A.
2. Contrato de Cesión Suspensiva de Cánones de Arrendamiento que a la fecha suman mensualmente, un total de \$112,219.74
3. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
4. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

FB.

ker my

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

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

1. La suma de \$14,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de \$112,219.74 en arrendamientos mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso y que a la fecha de la presente certificación no se ha cumplido la condición suspensiva del Contrato de Cesión Suspensiva.

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

A. Sin Fecha de Vencimiento

No Aplica.

B. Con Fecha de Vencimiento

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

Arrendador	Número de Contrato	Día de Inicio	Término de Duración	Fecha de Vencimiento	Cánon Mensual
Unicorp Tower Plaza, S.A.	Contrato No. 04-02-2022	1/enero/2022	1 año	31/diciembre /2022*	\$89,420.70
	Contrato No. 04-02-2022	1/enero/2022	1 año	31/diciembre /2022*	\$19,672.56
	201-2012	21/12/2021	10 años	21/12/2031	\$1,403.91
	No. 28-08-2013	28/agosto/2013	10 años, 9 meses y 25 días	21/junio/2024	\$1,722.57
					\$112,219.74

*Nota: (\*) Los contratos de arrendamiento señalados se encuentran en gestión de renovación de acuerdo a lo notificado por el Fideicomitente al Fiduciario.*

*Nota: (+) El fideicomitente emisor ha notificado a la fiduciaria que el canon de arrendamiento mensual del Contrato No. 04-02-2022 se está negociando.*

2. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Catorce Millones de Dólares (\$14,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No. 17,963 del 11 de septiembre de 2012, sobre las siguientes fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

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

#### **Coberturas de Garantías**

Al cierre del 30 de septiembre de 2023, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de \$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a \$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de \$25,500,000.00 lo que representa un excedente de \$7,300,000.00

#### **Cobertura de Servicio de Deuda**

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

- Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso **menos** los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) \$336,659.22 - \$0 es igual a \$336,659.22 ENTRE; b) \$250,444.44 , lo que nos da un resultado del 1.34

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

#### **Diciembre 2022:**

### Coberturas de Garantías

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de \$14,000,000.00:

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

### Cobertura de Servicio de Deuda

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

- Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso **menos** los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) \$336,582.81 - \$11,168.21 es igual a \$325,414.60 ENTRE; b) \$250,444.44, lo que nos da un resultado del 1.30

### Marzo 2023:

### Coberturas de Garantías

Al cierre del 31 de marzo de 2023, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de \$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a \$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de \$25,500,000.00 lo que representa un excedente de \$7,300,000.00

### Cobertura de Servicio de Deuda

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

- Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso **menos** los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) \$336,582.87 - \$67,264.91 es igual a \$269,317.96 ENTRE; b) \$245,000.00, lo que nos da un resultado del 1.10

### Junio 2023:

#### **Coberturas de Garantías**

Al cierre del 30 de junio de 2023, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre el Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de \$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a \$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de \$25,500,000.00 lo que representa un excedente de \$7,300,000.00

*AB*

#### **Cobertura de Servicio de Deuda**

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

- Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso **menos** los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) \$356,778.87 - \$0 es igual a \$356,778.87 ENTRE; b) \$247,722.22, lo que nos da un resultado del 1.44

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

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

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

*ke my*

**Diciembre 2022**

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

**Marzo 2023**

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

**Junio 2023**

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

**PÓLIZA**

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

Security Type	Aseguradora	No. de Póliza	Monto Asegurado	Vigencia de la Póliza
Póliza	Acerta Seguros	01-012922-10	B/.24,090,992.46	31/07/2022 al 31/12/2023

**SITUACIÓN ECONÓMICA**

A la fecha de la presente certificación, el Fideicomiso no mantiene pendientes cuentas por pagar.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 21 de noviembre de 2023.



Ingrid Chang  
VP de Legal y Fideicomisos



Ismael Bonilla  
Analista de Fideicomisos



ANEJO 1 - VALOR DE AVALUO							
No. de Finca	Propietario	Valor de Apreciación segun demanda	Valor Venta Rápida	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
30296558-8700		296,511.63	266,860.47				
30296595-8700		296,511.63	266,860.47				
30296596-8700		296,511.63	266,860.47				
30296597-8700		296,511.63	266,860.47				
30296598-8700		296,511.63	266,860.47				
30296599-8700		296,511.63	266,860.47				
30296600-8700		296,511.63	266,860.47				
30296601-8700		296,511.63	266,860.47				
30296602-8700		296,511.63	266,860.47				
30296603-8700		296,511.63	266,860.47				
30296604-8700		296,511.63	266,860.47				
30296605-8700		296,511.63	266,860.47				
30296606-8700		296,511.63	266,860.47				
30296607-8700		296,511.63	266,860.47				
30296608-8700		296,511.63	266,860.47				
30296609-8700		296,511.63	266,860.47				
30296610-8700		296,511.63	266,860.47				
30296611-8700		296,511.63	266,860.47				
30296612-8700		296,511.63	266,860.47				
30296613-8700		296,511.63	266,860.47				
30296614-8700		296,511.63	266,860.47				
30296615-8700		296,511.63	266,860.47				
30296616-8700		296,511.63	266,860.47				
30296617-8700		296,511.63	266,860.47				
30296618-8700		296,511.63	266,860.47				
30296619-8700		296,511.63	266,860.47				
30296620-8700		296,511.63	266,860.47				
30296621-8700		296,511.63	266,860.47				
30296622-8700		296,511.63	266,860.47				
30296559-8700		296,511.63	266,860.47				
30296560-8700		296,511.63	266,860.47				
30296561-8700		296,511.63	266,860.47				
30296562-8700		296,511.63	266,860.47				
30296563-8700		296,511.63	266,860.47				
30296564-8700		296,511.63	266,860.47				
30296565-8700		296,511.63	266,860.47				
30296566-8700		296,511.63	266,860.47				




30296567-8700	296,511.63	266,860.47		
30296568-8700	296,511.63	266,860.47		
30296569-8700	296,511.63	266,860.47		
30296570-8700	296,511.63	266,860.47		
30296571-8700	296,511.63	266,860.47		
30296572-8700	296,511.63	266,860.47		
30296573-8700	296,511.63	266,860.47		
30296574-8700	296,511.63	266,860.47		
30296575-8700	296,511.63	266,860.47		
30296576-8700	296,511.63	266,860.47		
30296577-8700	296,511.63	266,860.47		
30296578-8700	296,511.63	266,860.47		
30296579-8700	296,511.63	266,860.47		
30296580-8700	296,511.63	266,860.47		
30296581-8700	296,511.63	266,860.47		
30296582-8700	296,511.63	266,860.47		
30296583-8700	296,511.63	266,860.47		
30296584-8700	296,511.63	266,860.47		
30296585-8700	296,511.63	266,860.47		
30296586-8700	296,511.63	266,860.47		
30296587-8700	296,511.63	266,860.47		
30296588-8700	296,511.63	266,860.47		
30296589-8700	296,511.63	266,860.47		
30296590-8700	296,511.63	266,860.47		
30296591-8700	296,511.63	266,860.47		
30296592-8700	296,511.63	266,860.47		
30296593-8700	296,511.63	266,860.47		
30296594-8700	296,511.63	266,860.47		
30296623-8700	296,511.63	266,860.47		
30296624-8700	296,511.63	266,860.47		
30296625-8700	296,511.63	266,860.47		
30296626-8700	296,511.63	266,860.47		
30296628-8700	296,511.63	266,860.47		
30296629-8700	296,511.63	266,860.47		
30296630-8700	296,511.63	266,860.47		
30296631-8700	296,511.63	266,860.47		
30296632-8700	296,511.63	266,860.47		
30296633-8700	296,511.63	266,860.47		
30296634-8700	296,511.63	266,860.47		

Unicorp Tower Plaza, S.A.

18 de noviembre de 2022

18 de noviembre de 2025

AVINCO

AV-181-11-22

30296635-8700	296,511.63	266,860.47			
30296636-8700	296,511.63	266,860.47			
30296637-8700	296,511.63	266,860.47			
30296638-8700	296,511.63	266,860.47			
30296639-8700	296,511.63	266,860.47			
30296640-8700	296,511.63	266,860.47			
30296641-8700	296,511.63	266,860.47			
30296642-8700	296,511.63	266,860.47			
30296643-8700	296,511.63	266,860.47			
30296644-8700	296,511.63	266,860.47			
	25,500,000.00	22,950,000.00			



Fid 19 UNICORP TOWER PLAZA  
Balance Sheet  
September 30, 2023

ASSETS

Current Assets	_____	
Total Current Assets		0.00
Property and Equipment	_____	
Total Property and Equipment		0.00
Other Assets		
Garantías Hipotecas	<u>\$ 25,500,000.00</u>	
Total Other Assets		<u>25,500,000.00</u>
Total Assets		<u>\$ 25,500,000.00</u>

LIABILITIES AND CAPITAL

Current Liabilities	_____	
Total Current Liabilities		0.00
Long-Term Liabilities	_____	
Total Long-Term Liabilities		<u>0.00</u>
Total Liabilities		0.00
Capital		
Capital pagado	\$ 29,750,000.00	
Utilidades retenidas	(4,250,000.00)	
Net Income	<u>0.00</u>	
Total Capital		<u>25,500,000.00</u>
Total Liabilities & Capital		<u>\$ 25,500,000.00</u>

per. 