

**UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**  
**FORMULARIO IN-T**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
**Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 2023. Emisor cuenta con B/.4,216 en Efectivo, Cuentas por cobrar por B/.1,385,548, y B/.14,341,391 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
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo y depósitos a la vista	4,216	288,632
Cuentas por cobrar	1,385,548	1.397
Otros Activos	-	29,170
<b>Total de Activo Corriente</b>	<b>1,389,764</b>	<b>319,199</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Bonos por pagar	13,994,150	-
Cuentas por pagar	347,241	345,493
<b>Total de Pasivo Corriente</b>	<b>14,341,391</b>	<b>345,493</b>
<b>Ratio de Liquidez</b>	0.09	0.92

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2023 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 10,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

*ke. My*

### iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2023 los ingresos del emisor totalizan B/.1,501,116 provenientes un 98% de alquileres ganados y un 2% de cuotas de mantenimiento y 1% en otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/.332,260 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.1,017,799. La pérdida neta es de B/. 1,974,759.

#### A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

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

El mercado inmobiliario de Panamá ha demostrado su resistencia frente a los retos mundiales. Tras el impacto de la pandemia en 2020, los precios inmobiliarios en Panamá se mantuvieron en gran medida al mismo nivel durante 2021 y 2022. En 2023, el valor del mercado inmobiliario del país alcance los 179.700 millones de dólares.

Y los precios de los alquileres están subiendo. Las propiedades en alquiler en Panamá ofrecen rentabilidades brutas que oscilan entre el 6,8% y el 9%, dependiendo de la ubicación.

De cara al futuro, se prevé que el mercado inmobiliario en Panamá crezca un 1,50% de 2023 a 2028. Al final del periodo, se espera que el volumen de mercado alcance aproximadamente los 251.600 millones de dólares. Esta previsión de crecimiento sugiere un aumento constante del valor y la demanda de bienes inmuebles en Panamá en los próximos años.

Como país que ha demostrado resistencia económica donde otros han experimentado desaceleraciones, Panamá está bien posicionado para el crecimiento del mercado inmobiliario en el futuro previsible.

## II PARTE

### RESUMEN FINANCIERO

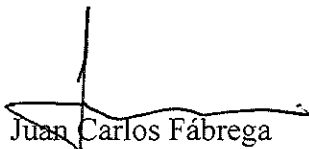
ke. My

**III Parte**  
**Estados Financieros**

Ver Anexo.

**IV Parte**  
**Divulgación**

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



Juan Carlos Fábrega  
Representante Legal

ke. My

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

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

Estados financieros por el período terminado  
al 31 de diciembre de 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.”

My  
ke.

# Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

## Informe del Contador y Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe del Contador	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 25

*My*  
*ke.*

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva  
Unicorp Tower Plaza, S.A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Unicorp Tower Plaza, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los 12 meses terminados en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

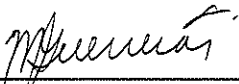
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control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

### **Responsabilidad del Contador Público**

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

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

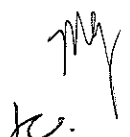
Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Unicorp Tower Plaza, S.A., al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 12 meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



---

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

Panamá, 20 de febrero de 2024  
Panamá, República de Panamá



## Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

### Estado de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6,7	4,216	288,632
Cuentas por cobrar clientes	8	1,385,548	1,397
Otros activos	10	-	29,170
Total de activos corrientes		<u>1,389,764</u>	<u>319,199</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	9	23,382,988	25,508,714
Otros activos	10	331,351	715,970
Total de activos no corrientes		<u>23,714,339</u>	<u>26,224,684</u>
Total de activos		<u>25,104,103</u>	<u>26,543,883</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivo corriente:			
Dividendos por pagar	13	93,694	93,694
Bonos por pagar, neto	11	13,994,150	-
Otros pasivos	12	253,547	251,799
		<u>14,341,391</u>	<u>345,493</u>
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	11	-	13,980,110
Cuenta por pagar accionista	6	1,638,389	1,156,230
Otros pasivos	12	94,374	19,953
Total de pasivos no corrientes		<u>1,732,763</u>	<u>15,156,293</u>
Total de pasivos		<u>16,074,154</u>	<u>15,501,786</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	13	10,000	10,000
Capital adicional pagado		14,421,625	14,000,000
Pérdida acumulada		(5,401,676)	(2,967,903)
Total de patrimonio		<u>9,029,949</u>	<u>11,042,097</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>25,104,103</u>	<u>26,543,883</u>

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

*my*  
*ke.*

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

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

**Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral****Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

	Notas	2023		2022	
		Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Ingresos:					
Alquileres		217,360	1,110,596	364,643	1,099,375
Cuota de mantenimiento-PH		59,018	236,071	233,676	233,676
Otros ingresos		242	154,449	-	-
<b>Total de ingresos</b>		<b>276,620</b>	<b>1,501,116</b>	<b>598,319</b>	<b>1,333,051</b>
Gastos generales y administrativos:					
Salarios y beneficios a empleados		(20,521)	(75,546)	(19,319)	(69,991)
Honorarios y servicios profesionales		(11,693)	(68,759)	(16,570)	(65,895)
Seguros		-	-	(16,088)	(60,646)
Impuestos		(26,015)	(74,120)	-	(12,538)
Mantenimiento		(6,822)	(41,191)	(10,238)	(54,630)
Otros		(14,177)	(72,644)	(22,058)	(72,729)
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<b>(79,228)</b>	<b>(332,260)</b>	<b>(84,273)</b>	<b>(336,429)</b>
Cambio en el valor razonable de las propiedad de inversión		(2,125,726)	(2,125,726)	(2,834,302)	(2,834,302)
Perdida operativa		(1,928,334)	(956,871)	(2,320,256)	(1,837,680)
Gastos de intereses y comisiones:					
Gastos de intereses sobre financiamiento	6	(250,444)	(1,007,899)	(253,954)	(1,007,651)
Gastos de comisiones	6	(6,000)	(9,900)	(3,600)	(15,600)
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>		<b>(256,444)</b>	<b>(1,017,799)</b>	<b>(257,554)</b>	<b>(1,023,251)</b>
<b>Pérdida del año</b>		<b>(2,184,778)</b>	<b>(1,974,670)</b>	<b>(2,577,810)</b>	<b>(2,860,931)</b>

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



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

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

**Estado de cambios en el patrimonio****Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

	Notas	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Ganancia acumulada	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>		10,000	14,000,000	277,175	14,287,175
Dividendos declarados	13	-	-	(384,147)	(384,147)
Pérdida del año		-	-	(2,860,931)	(2,860,931)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		10,000	14,000,000	(2,967,903)	11,042,097
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		10,000	14,000,000	(2,967,903)	11,042,097
Capitalización dividendos por pagar				(84,325)	(84,325)
Dividendos pagados	13			(374,778)	(374,778)
Capital pagado adicional			421,625	-	421,625
Pérdida del año		-	-	(1,974,670)	(1,974,670)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>		10,000	14,421,625	(5,401,676)	9,029,949

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

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

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

**Estado de flujos de efectivo**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2023	Diciembre 2022
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida del año		(1,974,670)	(2,860,931)
Ajustes por:			
Gastos financieros		1,007,899	1,007,651
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversion		2,125,726	2,834,302
Amortización de costo emisión		<u>14,040</u>	<u>14,040</u>
		1,172,995	995,062
<b>Cambios netos en los activos y pasivos de operación:</b>			
Otros activos		(970,362)	21,191
Otros pasivos		<u>(258,601)</u>	<u>(45,337)</u>
<b>Efectivo utilizado en (proveniente de) actividades de operación</b>		(55,968)	970,916
Intereses pagados		<u>(757,455)</u>	<u>(757,207)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en (provisto por) actividades de operación</b>		<u>(813,423)</u>	<u>213,709</u>
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:</b>			
Dividendos pagados	13	(374,778)	(290,453)
Cuenta por cobrar accionistas		-	(550,000)
Capital pagado adicional		421,625	-
Cancelación de Financiamiento		<u>482,159</u>	<u>(54,961)</u>
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento</b>		<u>529,006</u>	<u>(895,414)</u>
Disminución neta en efectivo y depósitos en banco		(284,416)	(681,705)
		-	
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año	7	<u>288,632</u>	<u>970,337</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del año	7	<u>4,216</u>	<u>288,632</u>

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

ke. my

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

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

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

**por el año terminado al 31 de diciembre de 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 periodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros

##### ***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.

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

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

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

**por el año terminado al 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

---

#### ***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 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.

#### ***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.

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

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

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

**por el año terminado al 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

---

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

En adición, las siguientes normas han sido emitidas, 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*

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

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

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

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB) y con las Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) respectivas.

#### ***3.2 Base de presentación***

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

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**

**por el año terminado al 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

---

#### **3.3 Negocio en marcha**

La Administración tiene en el momento de aprobar los estados financieros una expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar en existencia operativa en el futuro previsible. En consecuencia, continúan aplicando la base contable de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros.

#### **3.4 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.

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

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.

#### **3.5 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.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

---

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 de interés efectivo. El método de 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.

### 3.6 Mobiliario y equipo

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

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

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

### 3.7 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.

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

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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 (En balboas)**

---

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

#### **3.8 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.

#### **3.9 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.

#### **3.10 Costos 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. 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.



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

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

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

**por el año terminado al 31 de diciembre de 2023**

(En balboas)

---

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.

#### **3.11 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

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

##### **4.1 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.

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 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

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

en el momento de los flujos de efectivo que son inherente a las operaciones y puede verse afectado por una gama de eventos específicos de la Compañía y de todo el mercado.

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

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

2023	Meno de 1 año	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Pasivos financieros</b>						
Bonos por pagar	13,994,150	-	-	-	-	13,994,150
Total de pasivos financieros	13,994,150	-	-	-	-	13,994,150

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

Los contratos de arrendamiento de la propiedad generan ingresos que superan los costos y gastos operativos del mismo. Adicionalmente, en caso de cualquier necesidad puntual de liquidez, Unicorp Tower Plaza tiene acceso a una línea de sobregiro con Prival. 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.

my  
ke.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

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

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	13,994,150	13,994,150	-	-	-
Total de pasivos financieros	13,994,150	13,994,150	-	-	-

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 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 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.

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

## 5.5 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

my  
ke.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

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

---

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 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).

	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	2023	2022		
<b>Activo no financiero</b>				
<b>Propiedades de inversión</b>				
Propiedades de inversión	23,382,988	25,508,714	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., (AVINCO) 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.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

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

---

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

### Sensibilidad

El valor razonable de la propiedad de inversión en adición a modo de referencia también 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 100.5% y el 112.6% del valor resultante por el método a la renta.

#### 5.1.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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



## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 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	-	-	13,685,951	13,685,951	13,994,150
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,685,951</b>	<b>13,685,951</b>	<b>13,994,150</b>

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>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,778,904</b>	<b>13,778,904</b>	<b>13,980,110</b>

#### Supuestos utilizados en la determinación del valor razonable de pasivos financieros

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

#### Bonos por pagar

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

## 6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

My  
ke.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Compañía relacionada	
	2023	2022
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,716	288,132
Cuenta por cobrar accionista	285,000	550,000
	<u>288,716</u>	<u>838,132</u>
<b>Pasivos</b>		
Cuenta por pagar accionista	1,638,389	1,156,230
	<u>1,638,389</u>	<u>1,156,230</u>
<b>Gastos</b>		
Gastos de intereses	248	10,037
Gastos de comisiones	9,600	15,600
	<u>9,848</u>	<u>25,637</u>

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.

#### 7. 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.	3,716	288,132
	<u>4,216</u>	<u>288,632</u>

#### 8. 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>

*my  
ke.*

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

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

#### 9. Propiedades de inversión

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero de 2023	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	1,917,540	24,736,142	25,633	(3,296,327)	23,382,988

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero de 2022	1,917,540	24,736,142	25,633	1,663,701	28,343,016
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

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.

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.



## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

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

---

#### 10. 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	285,000	550,000
Total	<u>331,351</u>	<u>745,140</u>
Corriente	-	29,170
No corriente	<u>331,351</u>	<u>715,970</u>
	<u>331,351</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 pagado por anticipado.

#### 11. Bonos por pagar

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

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

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.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

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

---

El detalle de los bonos por pagar se resume a continuación:

	2023	2022
Bono Por pagar	14,000,000	14,000,000
Costo por emision de bonos	(19,890)	(33,930)
Amortización del período	14,040	14,040
Costo de emisión por amortizar	(5,850)	(19,890)
	<u>13,994,150</u>	<u>13,980,110</u>

## 12. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar	1,560	-
Intereses por pagar	250,444	250,444
Prestaciones laborales	1,542	1,355
Total	<u>253,547</u>	<u>251,799</u>
<b>Pasivos no corriente:</b>		
Cuentas por pagar	3,540	5,105
Impuestos por pagar	75,114	-
Prestaciones laborales	15,720	14,848
Total	<u>94,374</u>	<u>19,953</u>

El saldo de interés por pagar corresponde a la partida del tercer trimestre de los bonos, cuyo vencimiento fue al 31 de diciembre de 2023 y fue liquidado el 2 de enero de 2024.

## 13. Acciones comunes

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

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, 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

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

### Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

#### 14. Arrendamientos Operativos

Los arrendamientos operativos, en los cuales la Compañía es el arrendador, se relacionan con propiedades de inversión, con términos de entre 3 a 10 años. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad al vencimiento del periodo 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).

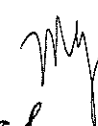
A continuación, se presenta el análisis de vencimiento de los pagos de arrendamiento operativo:

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

#### 15. Impuesto sobre la Renta

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

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

rel. 

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

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

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

---

**16. Eventos Posteriores**

El Fondo 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 29 de febrero 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.

**17. 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 al 20 de febrero de 2024.

\* \* \* \* \*

**FIDEICOMISO No. 19**  
**Unicorp Tower Plaza, S.A.**  
**CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 31 de diciembre 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 \$110,790.38
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.

my  
ke.

**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 \$110,790.38 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 Octubre	Cánon Noviembre	Canon Diciembre
Unicorp Tower Plaza, S.A.	Contrato No. 04-08-2023	1/1/2023	1 año	31/12/2023	\$89,420.70	\$89,420.70	\$89,420.70
	Contrato No. 04-08-2023	1/1/2023	1 año	31/12/2023	\$19,672.56	\$19,672.56	\$19,672.56
	201-2012 *	21/12/2021	10 años	21/12/2031	\$1,403.91	\$1,403.91	\$0.00
	No. 28-08-2013	28/8/2013	10 años, 9 meses y 25 días	21/6/2024	\$1,697.12	\$1,697.12	\$1,697.12
<b>Total de Cánón mensual</b>					\$112,194.29	\$112,194.29	\$110,790.38
<b>Total de Cánón trimestral al cierre de diciembre 2023</b>							\$335,178.96

Nota: (†) El fideicomitente emisor ha notificado a la fiduciaria que el Contrato de arrendamiento No. 201-2012 esta solo hasta noviembre 2023.

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

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

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

#### Coberturas de Garantías

Al cierre del 31 de diciembre de 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) \$335,178.96 - \$0 es igual a \$335,178.96 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:

- 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

#### 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

- **Septiembre 2023:**

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

fb.

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

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

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

**Marzo 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.

**Septiembre 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/.25,838,298.82	31/07/2022 al 31/12/2023

*fb.*

**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 20 de enero de 2024.



Lorena Candanedo  
Abogada de Legal y Fideicomisos



Ismael Bonilla  
Analista de Fideicomisos

*my  
hl.*

ANEXO 1 - VALOR DE AVALÚO

No. de Finca	Propietario	Valor de Apreciacion segun demanda	Valor Venta Rapida	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				

*FB.*

*ce.*

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

18 de noviembre de 2022

18 de noviembre de 2025

*PS.*

AVINCO

AV-181-11-22

*Handwritten signature*

30296632-8700	296,511.63	266,860.47			
30296633-8700	296,511.63	266,860.47			
30296634-8700	296,511.63	266,860.47			
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			

*PS.*

*my  
fee.*