

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.
FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
Al 31 de diciembre de 2012

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

Valores registrados: *Emisión de bonos corporativos en dos series, la Serie Senior y la Serie Subordinada de hasta B/.14,000,000.00 cada una, totalizando B/28,000,000.00*

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

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

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

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo del Solicitante

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

Las oficinas de la Compañía están ubicadas en Torre de las Américas, Torre C, Piso 30 Punta Pacífica, República de Panamá.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

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

1. Junta Directiva

Según el artículo octavo del Pacto Social, la sociedad tendrá inicialmente tres (3) Directores. Será compuesta por un mínimo de tres (3) – un Presidente, un Secretario y un Tesorero – y un máximo de once (11). Los nombres y direcciones de los primeros Directores de la sociedad son los siguientes: Juan Carlos Fábrega, Jaime Sosa, Ricardo Pérez Abadía, todos con domicilio en el Edificio Torre de las Américas, Torre C, Piso 30, Oficina 3001, Ciudad de Panamá, República de Panamá. La Junta Directiva tendrá el control absoluto y la administración total de los negocios de la sociedad.

2. Representación Legal

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

3. Negocios

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

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

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

4. Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

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

5. Contratos con Partes Relacionadas

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

6. Modificaciones

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

7. Estatutos

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

8. Derecho de Adquisición Preferente y Derecho de Tanteo

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

9. Otros Derechos

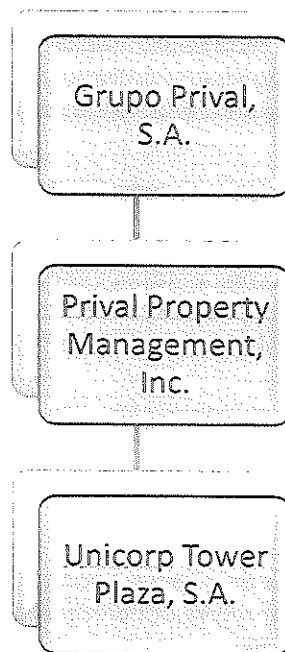
No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del emisor. No hay ningún derecho especial con respecto a ningún tipo de acción. Todas las acciones tienen los mismos derechos.

C. Descripción del negocio

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

D. Estructura Organizacional

La estructura organizacional del emisor se detalla a continuación:



E. Propiedad, planta y equipo

La propiedad y equipos están valorados al costo histórico menos la depreciación acumulada. Las erogaciones menores por mantenimiento se cargan a gasto al incurrirse en ellas mientras que las erogaciones de importancia se capitalizan.

La depreciación se calcula con base en el método de línea recta para distribuir el costo de los activos entre sus años de vida útil, la cual ha sido estimada como sigue:

Propiedad	30 años
Equipos	3 años

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

El área total del lote es de 1,926.64 m² con un área rentable de 13,525 m².

F. Investigación, Desarrollo, Patentes o Licencias

No aplica.

G. Información sobre tendencias

En la industria de bienes y raíces comercial, la oferta para el mercado industrial y de oficinas se encuentra expandiendo. El sector de oficinas en particular se espera que crezca la oferta por 35% (alrededor de 300,000 m2). Sin embargo, dada la estabilidad de los precios promedio en el 2011 y la creciente confianza en la economía por parte de los arrendatarios, no se espera que los porcentajes de arrendamiento disminuyan en el mediano plazo.

Según los reportes presentado por la NAI, firma global de servicios de bienes y raíces, indica que el desarrollo de bienes y raíces se sostuvo en el año, principalmente en las áreas residenciales, de oficina y hoteles. La demanda para todo los tipos de productos se mantuvo muy activo con precios de venta y arrendamiento de propiedades comerciales estables. El informe indica que el alquiler mensual para oficinas en el centro de la ciudad tienen un promedio de \$26.01/m2 para oficinas tipo A, \$20.82/m2 para oficinas tipo B.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre del 2012 Emisor cuenta con B/.1,975,697 en depósitos a la vista y B/.1,161,202 en cuentas por pagar con vencimientos a un plazo menor de un año. El ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 1.70 veces.

(en USD)	Auditados 31 de marzo de 2012	Auditados 31 de diciembre de 2012
Activos Corrientes		
Depósitos a la vista	10,000	1,975,697
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	-	1,161,202
Ratio de Liquidez	-	1.70

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2012 el Emisor contaba con un capital pagado de B/.10,000, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

C. **Resultado de Operaciones**

Al 31 de diciembre de 2012 los ingresos del emisor totalizan B/.1,213,269 provenientes un 90.5% de alquileres ganados y un 9.5% de cuotas de mantenimiento. El total de los gastos generales fueron de B/.2,463,017 por ende ha generado una pérdida de B/.1,249,748 a la fecha.

D. **Análisis de perspectivas**

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.

Según los reportes presentado por la NAI, firma global de servicios de bienes y raíces, indica que el desarrollo de bienes y raíces se sostuvo en el año, principalmente en las áreas residenciales, de oficina y hoteles. La demanda para todo los tipos de productos se mantuvo muy activo con precios de venta y arrendamiento de propiedades comerciales estables, por lo cual el Emisor mantiene una perspectiva positiva para el futuro.

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

A. **Identidad**

1. **Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores**

Presidente Juan Carlos Fábrega

Secretario Jaime Sosa

Tesorero Ricardo Pérez

Juan Carlos Fábrega Presidente

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 5 de octubre de 1962

Domicilio Comercial: Edificio Torre de las Américas, Piso 30, Oficina 404, Ciudad de Panamá

Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

Fue uno de los ejecutivos principales de Banistmo, a cargo de la banca comercial y de consumo para la región. Anteriormente ocupó cargos en banca internacional y de inversión, manejo de fondos, tarjetas de crédito y banca comercial dentro del banco. Salió del banco ocho meses después de que el Banistmo fue adquirido por HSBC. Previamente, ha trabajado en Lloyds Bank (Panamá). Actualmente, el Sr. Fábrega es inversionista en varios proyectos de bienes y raíces (Albrook Mall, Westland Mall y un par de desarrollos de vivienda de bajo costo y de lujo). Actualmente actúa como Presidente de Prival Bank, S.A.

Jaime Sosa Secretario

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 11 de noviembre de 1972

Domicilio Comercial: Edificio Torre de las Américas, Piso 30, Oficina 404, Ciudad de Panamá

Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

Actualmente es CEO de Prival Bank, S.A. En su posición anterior, estuvo a cargo de Portobelo Advisors, Inc.

Los puestos anteriores del Sr. Sosa incluyen liderar la banca de inversión y operaciones de Banistmo para la región. Anterior a esto ocupó otros cargos en Banistmo, incluyendo manejo de fondos, corretaje de valores y administración de fideicomisos.

Ricardo Pérez Abadía Tesorero

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 23 de diciembre de 1973

Domicilio Comercial: Edificio Torre de las Américas, Piso 30, Oficina 404, Ciudad de Panamá

Teléfono: +507 303 1900

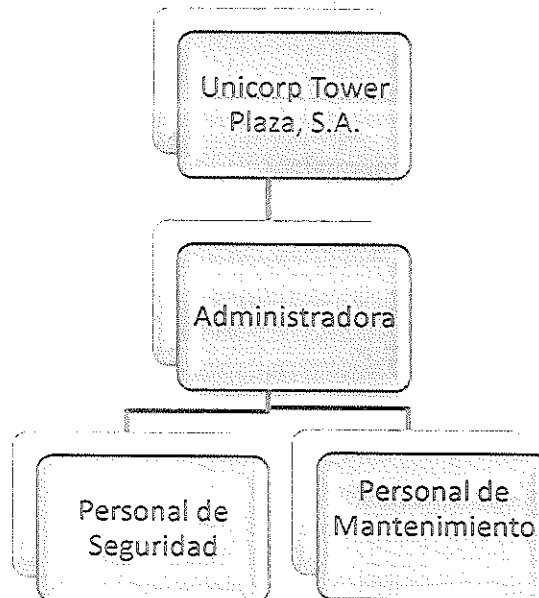
Fax: +507 303 1939



El Sr. Pérez es CEO y accionista mayoritario (a través de una holding familiar) de Ricardo Pérez, S.A. (www.toyotarp.com), el único distribuidor de las marcas Toyota, Daihatsu y Hino en el país. También fue accionista principal y miembro de la Junta Directiva de Grupo Banistmo, S.A. (vendido a HSBC) y de Petrolera Nacional (marca Accel).

2. Empleados de importancia y asesores

El organigrama del emisor se detalla a continuación:



3. Asesores legales

Fábrega, Molino & Mulino – Asesor legal de la Emisión

El Emisor ha designado como su asesor legal externo para la preparación de la presente emisión a la firma Fábrega, Molino & Mulino. La persona de contacto principal es Ana Lucrecia Tovar.

Fábrega, Molino & Mulino está ubicado en la Avenida Samuel Lewis y Calle 53, Obarrio, Edificio Omega, Mezzanine, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: +507 301 6600, Fax: +507 301 6600, email: atovar@fmm.com.pa

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

4. Auditores

El auditor externo del Emisor es la firma Deloitte, Inc. El nombre del contacto principal es la Licda. Ladia Aguilera. El domicilio comercial es Edificio Capital Plaza, Piso 7, Paseo Roberto Motta, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apartado 0816-01558, email: info@deloitte.com.pa , teléfono +507 303 4100, fax +507 264 7124.

5. Designación por acuerdos o entendimientos
No aplica.

B. COMPENSACIÓN

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

C. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

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

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

D. EMPLEADOS

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

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

La propiedad accionaria se detalla a continuación:

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

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

Mj.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Unicorp Tower Plaza, S.A. es 100% propiedad de Prival Property Management, Inc, constituida mediante Escritura Pública No. 811 del 16 de enero del 2012 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 758244, Documento 2109260 del Registro Público desde el 19 de enero de 2012, domiciliada en Panamá, Rep. de Panamá. Desde su fundación el Emisor no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. A la fecha del presente informe no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

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

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

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

i. DIRECTORES DEL EMISOR

Los dignatarios del Emisor son Juan Carlos Fábrega, Jaime Sosa y Ricardo Pérez Abadía.

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas con Grupo Prival, S.A. se detallan a continuación:

	2012
En el estado de activos netos	
Activos:	
Depósitos en bancos	<u>1,973,022</u>
Pasivos:	
Bonos por pagar	<u>1,713,000</u>
En el estado de resultados	
Gasto de intereses	<u>17,154</u>

B. Interés de expertos y asesores

Grupo Prival, S.A., propietaria del total de las acciones del emisor, es también dueña de Prival Bank, S.A. y sus subsidiarias: Prival Securities, Inc. y Prival Trust, S.A. Estas entidades actúan para la emisión como agente de pago, registro y transferencia y estructurador; agente colocador; y fiduciario, respectivamente.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los titulares de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 modificado por la Ley 57 de 2011:

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

Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses: De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la estructura de capitalización

1. Acciones y títulos de participación
El capital social está constituido por 100 acciones comunes con un valor nominal de B/.100 cada una; emitidas y en circulación 100 acciones.
2. Títulos de deuda
Emisión de bonos corporativos en dos series, la Serie Senior y la Serie Subordinada de hasta B/.14,000,000.00 cada una, totalizando B/28,000,000.00

B. Descripción y derechos de los títulos

1. Capital accionario
La sociedad podrá emitir únicamente acciones en forma nominativa. Todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios y cada una tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.
2. Títulos de deuda
El 29 de junio de 2012, Unicorp Tower Plaza, S.A. (subsidiaria de Prival Property Management Inc.) emitió dos series de bonos corporativos por un total de B/.28,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. La Emisión contiene dos series: la “Serie Senior” por un valor nominal de B/.14,000,000 y su fecha de vencimiento será el 28 de junio de 2019 y la “Serie Subordinada” por B/.14,000,000 y su fecha de vencimiento será el 29 de junio de 2062.

Los Bonos de la Serie Senior devengarán intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 6.5% anual sobre su saldo insoluto, pagado trimestralmente. Las fechas de pago de interés serán los 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

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

C. Información de mercado

Según los reportes presentado por la NAI, firma global de servicios de bienes y raíces, indica que el desarrollo de bienes y raíces se sostuvo en el año, principalmente en las áreas residenciales, de oficina y hoteles. La demanda para todo los tipos de productos se mantuvo muy activo con precios de venta y arrendamiento de propiedades comerciales estables, por lo cual el Emisor mantiene una perspectiva positiva para el futuro.

II Parte

Resumen Financiero

Estado de Situación Financiera	31-dic-12
Ventas o Ingresos totales	1,213,269
Margen Operativo	834,172
Gastos Generales y administrativos	379,097
Utilidad o Pérdida Neta	(1,110,425)
Acciones emitidas y en circulación	100
Utilidad o Pérdida por acción	(11,104)
Depreciación y amortización	346,530
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-


Balance General	31-dic-12
Activo Circulante	1,975,697
Activos Totales	28,921,454
Pasivo Circulante	1,161,202
Deuda a largo plazo	28,000,000
Acciones preferidas	-
Capital pagado	10,000
Utilidades Retenidas	(1,110,425)
Patrimonio Total	(1,100,425)
Razones Financieras	
Dividendo/ Acción	-
Deuda total/ Patrimonio	2,800
Capital de trabajo	10,000
Razón corriente	1.70
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A

III Parte
Estados Financieros

Anexo.

IV Parte
Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de marzo de 2013 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.


Juan Carlos Fábrega R.
Representante Legal



Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 e Informe de los Auditores Independientes de 26 de marzo de 2013

Deloitte - Panamá

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2012

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 20

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
Unicorp Tower Plaza, S.A.
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 303-4100
Facsimile : (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Unicorp Tower Plaza, S. A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y el estado de ganancias o pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el período inicial comprendido entre el 1 de agosto al 31 de diciembre de 2012, así como un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de este estado financiero de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine sea necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría con el propósito de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados financieros no incluyen errores significativos.

Una auditoría comprende aplicar procedimientos para obtener evidencias sobre los montos y las revelaciones expuestas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de que los estados financieros incluyan errores significativos originados por fraudes o errores. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Así mismo, una auditoría comprende evaluar la apropiada aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Unicorp Tower Plaza, S. A.** al 31 de diciembre de 2012, y sus resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el período inicial comprendido entre el 1 de agosto al 31 de diciembre de 2012, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



26 de marzo de 2013
Panamá, Rep. de Panamá

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de situación financiera 31 de diciembre de 2012 (En balboas)

	Notas	2012
Activos		
Depósitos en banco a la vista en bancos locales	6, 7	1,975,697
Mobiliario y equipo, neto	8	1,318
Propiedades de inversión, neto	9	26,653,682
Otros activos	10	<u>290,757</u>
Total de activos		<u><u>28,921,454</u></u>
Pasivos y patrimonio		
Pasivos:		
Financiamiento recibido	12	<u>2,000,000</u>
Bonos por pagar, neto	6, 13	<u>27,860,677</u>
Pasivos varios:		
Intereses acumulados por pagar		52,987
Otros pasivos	11	<u>108,215</u>
Total de pasivos varios		<u>161,202</u>
Total de pasivos		<u><u>30,021,879</u></u>
Patrimonio:		
Acciones comunes	14	10,000
Déficit acumulado		<u>(1,110,425)</u>
Total de patrimonio		<u><u>(1,100,425)</u></u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>28,921,454</u></u>

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas

Por el período inicial comprendido entre al 1 de agosto al 31 de diciembre de 2012

(En balboas)

	Notas	2012
Ingresos:		
Alquileres		1,097,178
Cuota de mantenimiento		<u>116,091</u>
Total de ingresos		<u>1,213,269</u>
Gasto de intereses y comisiones:		
Gasto de intereses sobre bonos	6, 15	(1,098,067)
Gasto de comisiones		<u>(500,000)</u>
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(1,598,067)</u>
Gasto de intereses y comisiones		<u>(384,798)</u>
Gastos generales y administrativos:		
Salarios y beneficios a empleados		34,353
Honorarios y servicios profesionales		72,824
Depreciación	8, 9	346,530
Seguros		11,970
Impuestos		204,532
Mantenimiento		11,994
Otros	16	<u>43,424</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>725,627</u>
Pérdida neta		<u><u>(1,110,425)</u></u>

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

Por el período inicial comprendido entre al 1 de agosto al 31 de diciembre de 2012

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	10,000	-	10,000
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>(1,110,425)</u>	<u>(1,110,425)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>10,000</u>	<u>(1,110,425)</u>	<u>(1,100,425)</u>

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por el primer período de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2012

(En balboas)

	Notas	2012
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta		(1,110,425)
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	8, 9	347,636
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Otros activos		(290,757)
Otros pasivos		161,202
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(892,344)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	8, 9	<u>(27,002,636)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Acciones comunes	14	10,000
Financiamiento recibido	12	2,000,000
Bonos por pagar	13	27,860,677
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>29,870,677</u>
Efectivo al final del año		<u>1,975,697</u>

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2012

(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 N°2142970 y Ficha N°764037.

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

Las oficinas de la Compañía están ubicadas en Torre de las Américas, Torre C, Piso 30 Punta Pacífica, República de Panamá.

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

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros

No hubo NIIF's o interpretaciones CINIIF, efectivas para el año que inició en o después del 1 de enero de 2012, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros.

2.2 NIIF's nuevas y revisadas emitidas pero aún no son efectivas

Una serie de normas y modificaciones nuevas a las normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2012 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. No se espera que ninguno de éstos tenga un efecto significativo sobre los estados financieros, excepto los indicados a continuación. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

NIIF 9 - Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición

La NIIF 9 publicada en noviembre de 2009 introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requisitos para la clasificación y medición de los pasivos financieros, así como los requisitos para darlos de baja.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2012

(En balboas)

Los requisitos fundamentales de la NIIF 9 se describen de la siguiente manera:

NIIF 9 requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición sean reconocidos posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que son mantenidas dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recuperar los flujos de caja contractuales, y que tienen flujos de caja contractuales que son solamente pagos de principal e intereses sobre el monto del principal pendiente generalmente son reconocidos al costo amortizado al final del período y para los períodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda e instrumentos de patrimonio son medidos al valor razonable al final del período y para los períodos contables posteriores.

El efecto más significativo de la NIIF 9 en cuanto a la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado al valor razonable a través de ganancias o pérdidas) atribuibles a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, bajo la NIIF 9 para los pasivos financieros que son designados al valor razonable a través de ganancias o pérdidas, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito es reconocido en otras utilidades integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otras utilidades integrales ocasionaría o aumentaría una disparidad contable en ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas. Previamente, bajo la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable a través de ganancias o pérdidas es reconocido en el estado de utilidades integrales.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2015.

Las NIIF 10, 12 y 13 abajo detalladas serán efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013. Su aplicación anticipada es permitida siempre que todas estas normas se apliquen anticipadamente al mismo tiempo.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2012

(En balboas)

NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados

La NIIF 10 reemplaza las partes de la NIC 27 - Estados Financieros Consolidados y Separados que tratan con los Estados Financieros Consolidados. La SIC-12 Consolidación - Entidades de Cometido Específico se ha retirado al emitirse la NIIF 10. Bajo la NIIF 10, sólo hay una base para la consolidación, que es el control. Además, la NIIF 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) el poder a través de una entidad receptora de inversión, (b) exposición o derechos a retornos variables a partir de su participación con la entidad receptora de inversión, y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre la entidad receptora de inversión para afectar la cantidad de los retornos de los inversionistas. Una extensa guía se ha añadido en la NIIF 10 para hacer frente a escenarios complejos.

NIIF 12 - Revelaciones de Intereses en Otras Entidades

NIIF 12 es una norma de revelación y es aplicable a las entidades que tienen intereses en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociados y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requisitos de divulgación en la NIIF 12 son más amplios que los de las normas vigentes.

NIIF 13 - Medición del Valor Razonable

La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para la medición del valor razonable y las revelaciones sobre la medición del valor razonable. La Norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable, y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, ya que se aplica tanto a las partidas del instrumento financiero y partidas de instrumentos no financieros para las cuales otras NIIF's requieren o permiten la medición del valor razonable y las revelaciones sobre la medición del valor razonable, salvo en determinadas circunstancias. En general, los requisitos de divulgación en la NIIF 13 son más amplios que aquellos exigidos en las normas actuales.

Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de Partidas de Otros Ingresos Integrales

Las enmiendas a la NIC 1 retienen la opción de presentar ganancias o pérdidas y otros resultados integrales, ya sea en un solo estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las enmiendas a la NIC 1 requieren revelaciones adicionales que deberán hacerse en la sección de otros resultados integrales de tal manera que las partidas de otros resultados integrales se agrupen en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a ganancias o pérdidas; y (b) las partidas que serán reclasificadas posteriormente a ganancias o pérdidas cuando se cumplan determinadas condiciones. Se requiere que el impuesto sobre la renta sobre partidas de otros resultados integrales se asignen sobre la misma base.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2012

(En balboas)

Las enmiendas a la NIC 1 son efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de julio 2012. La presentación de las partidas de otros resultados integrales se odificará en consecuencia cuando se apliquen las modificaciones en los ejercicios futuros.

Enmiendas a la NIC 12- Impuesto diferido: recuperación de activos subyacentes

Las enmiendas a la NIC 12 establece una excepción a los principios generales establecidos en la NIC 12 de que la medición de activos por impuestos diferidos y pasivos por impuestos diferidos deberían reflejar las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera recuperar el importe en libros de un activo. Específicamente, bajo las enmiendas, las propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo del valor razonable de conformidad con la NIC 40 *Propiedades de Inversión* se supone que debe recuperarse mediante la venta para efectos de la medición de impuestos diferidos, a menos que la presunción sea refutada en determinadas circunstancias.

Las enmiendas a la NIC 12 son efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2012.

Enmiendas a la NIC 19 (revisada en 2011) Beneficios para Empleados: Efectivos para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

Las enmiendas a la NIC 19 cambian la contabilización para los planes de beneficios definidos y beneficios por terminación. El cambio más significativo se refiere a la contabilización para los cambios en las obligaciones de beneficios definidos y activos del plan.

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, se presenta a continuación:

3.1 Declaración de cumplimiento

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

3.2 Base de presentación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico. Los estados financieros fueron preparados a partir de los registros contables que mantiene la Compañía.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2012

(En balboas)

3.3 *Moneda funcional*

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.

3.4 *Uso de estimaciones*

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración ha efectuado juicios, estimaciones y supuestos relacionados con el valor en libros de activos y pasivos que no se pueden obtener de fuentes específicas. Las estimaciones y supuestos se basan en la experiencia histórica de los eventos y otros factores que son considerados como relevantes. Los resultados actuales pueden variar de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes son revisados sobre una base continua. Las revisiones de estimaciones contables se reconocen en el período corriente si éstas afectan solamente dicho período. Si la revisión de las estimaciones contables afecta el período corriente y períodos futuros, entonces la revisión de la estimación se reconocerá en ambos períodos.

3.5 *Depósitos en bancos*

Los depósitos en bancos se presentan al costo en el estado de situación financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el efectivo en caja y los depósitos en bancos.

3.6 *Deterioro de activos financieros*

Los activos financieros se evalúan en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia de deterioro. Un activo financiero estará deteriorado si existe evidencia de que como resultado de uno o más eventos ocurridos después de la fecha de reconocimiento inicial, los flujos de efectivo futuros han sido afectados. El monto del deterioro corresponde a la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor en libros del activo financiero es reducido por el monto de la pérdida por deterioro directamente en todos los activos financieros.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2012

(En balboas)

3.7 *Baja de 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.

3.8 *Mobiliario y equipo*

El mobiliario y equipo se presenta al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada.

La depreciación se carga a las operaciones corrientes y se calcula por el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos:

Mobiliario y equipo	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.

3.9 *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. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del período en que tales cambios se originan.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2012

(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 netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.10 *Capital en acciones*

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

3.11 *Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir.

Ingresos por alquiler

Los alquileres se reconocen por el método devengado.

Intereses ganados y pagados

Los intereses ganados y pagados son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas 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.

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

Riesgo de crédito

El principal activo expuesto al riesgo de crédito son los depósitos en bancos. Sin embargo, estos fondos están depositados en instituciones de prestigio nacional e internacional, lo cual da una seguridad intrínseca de la recuperación de los mismos.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2012

(En balboas)

Riesgo de liquidez

La administración prudente del riesgo de liquidez, implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas.

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.

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 2012. 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.

La información que se presenta a continuación muestra los activos y pasivos financieros de la Compañía en agrupaciones de vencimientos basadas en el remanente en la fecha del estado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual:

	<u>Menor a 1</u>			<u>Más de 5</u>	<u>Sin</u>	
	<u>año</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>2 a 5 años</u>	<u>años</u>	<u>vencimient</u>	<u>Total</u>
					<u>o</u>	
Activos						-
Efectivo y depósitos en bancos	1,975,697	-	-	-	-	1,975,697
Total de activos	<u>1,975,697</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,975,697</u>
Pasivos						
Financiamiento recibido	1,000,000	1,000,000	-	-	-	2,000,000
Bonos por pagar	-	-	-	28,000,000	-	28,000,000
Total de pasivos	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>-</u>	<u>28,000,000</u>	<u>-</u>	<u>30,000,000</u>
Posición neta	<u>975,697</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>(28,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>(28,024,303)</u>

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2012

(En balboas)

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros expuestos a tasa de interés de la Compañía reconocidos sobre la base de su vencimiento más cercano posible. Los flujos esperados de estos instrumentos pueden variar significativamente producto de estos análisis.

	Valor en libros	Flujo no descontado	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Bonos por pagar	28,000,000	28,000,000	-	-	-	28,000,000
Financiamiento recibido	<u>2,000,000</u>	<u>2,052,987</u>	<u>1,052,987</u>	<u>1,000,000</u>	-	-
Total de pasivos financieros	<u><u>30,000,000</u></u>	<u><u>30,052,987</u></u>	<u><u>1,052,987</u></u>	<u><u>1,000,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>28,000,000</u></u>

El margen neto de interés de la Compañía puede variar como resultado de movimientos en las tasas de interés no anticipadas. La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Empresa de los activos y pasivos financieros sujetos a tasa de interés con base en lo que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o la fecha de vencimiento.

	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses a 1 año	De 1 año a 5 años	De 5 años a 10 años	Más de 10 años	Sin vencimiento	Total
Activos:								
Depósitos en bancos	<u>1,975,697</u>	-	-	-	-	-	-	1,975,697
Total	<u>1,975,697</u>	-	-	-	-	-	-	1,975,697
Pasivos:								
Financiamiento recibido	-	-	1,000,000	1,000,000	-	-	-	2,000,000
Bonos por pagar	-	<u>14,000,000</u>	-	-	<u>14,000,000</u>	-	-	<u>28,000,000</u>
Total	-	<u>14,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>14,000,000</u>	-	-	<u>30,000,000</u>
Total sensibilidad de tasa de interés	<u><u>1,975,697</u></u>	<u><u>(14,000,000)</u></u>	<u><u>(1,000,000)</u></u>	<u><u>(1,000,000)</u></u>	<u><u>(14,000,000)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(28,024,303)</u></u>

5. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2012

(En balboas)

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

El valor en libros y valor razonable de los principales activos y pasivos financieros que no se presentan a su valor razonable en el estado de situación financiera de la Compañía se resume a continuación:

	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros		
Depósitos a la vista en bancos	<u>1,975,697</u>	<u>1,975,697</u>
Total de activos financieros	<u>1,975,697</u>	<u>1,975,697</u>
Pasivos financieros		
Financiamiento recibido	2,000,000	2,000,000
Bonos por pagar	<u>28,000,000</u>	<u>26,287,000</u>
Total de pasivos financieros	<u>30,000,000</u>	<u>28,287,000</u>

6. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas se detallan a continuación:

En el estado de situación financiera

Activos:

Depósitos en bancos 1,973,022

Pasivos:

Bonos por pagar 1,713,000

En el estado de ganancias o pérdidas

Gasto de intereses 17,154

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2012

(En balboas)

7. Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	2012
Caja menuda	100
Prival Bank, S.A.	1,972,922
Banco Panamá, S.A.	<u>2,675</u>
	<u><u>1,975,697</u></u>

8. Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se detalla a continuación:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo Final</u>
Costo:				
Mobiliario y equipo	-	650	-	650
Equipo de cómputo	-	880	-	880
	-	<u>1,530</u>	-	<u>1,530</u>
Depreciación acumulada				
Mobiliario y equipo	-	90	-	90
Equipo de cómputo	-	122	-	122
	-	<u>212</u>	-	<u>212</u>
Valor neto	<u>-</u>	<u>1,318</u>	<u>-</u>	<u>1,318</u>

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2012

(En balboas)

9. Propiedades de inversión

La propiedad de inversión se detalla a continuación:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo Final</u>
Costo:				
Terreno	-	1,917,540	-	1,917,540
Edificio	-	25,082,460	-	25,082,460
	-	27,000,000	-	27,000,000
Depreciación acumulada				
Edificio	-	346,318	-	346,318
Valor neto	-	26,653,682	-	26,653,682

La propiedad consiste en 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.

10. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2012
Seguros pagados por anticipado	16,758
Alquileres y cuotas por cobrar	251,263
Impuestos pagados por anticipado	22,736
	<u>290,757</u>

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2012

(En balboas)

11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2012
Cuentas por pagar - otros	5,364
Impuestos por pagar	100,925
Seguro social por pagar	1,646
Salarios por pagar	<u>280</u>
	<u><u>108,215</u></u>

12. Financiamiento recibido

El financiamiento recibido al 31 de diciembre de 2012, se compone de la siguiente manera:

<u>Acreeedor</u>	<u>Monto</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>
Unicorp of America, Inc.	1,000,000	Julio 2013	3.315%
Unicorp of America, Inc.	<u>1,000,000</u>	Julio 2014	3.75%
	<u><u>2,000,000</u></u>		

Los financiamientos recibidos están garantizado mediante carta promesa irrevocable de pago. El pago del financiamiento por la suma de B/.1,000,000 con vencimiento en julio 2014 está condicionado a que uno de los arrendatarios de la finca en arrendamiento se mantenga como arrendatario ocupando la finca como mínimo con un plazo de dos (2) años contados desde la fecha de la firma del contrato y bajo las mismas condiciones y términos establecidos en el contrato de arrendamiento.

13. 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 y su fecha de vencimiento será el 28 de junio de 2019 y la “Serie Subordinada” por B/.14,000,000 y su fecha de vencimiento será el 29 de junio de 2062.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2012

(En balboas)

Los bonos de la Serie Senior devengarán intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 6.5% anual sobre su saldo insoluto, pagado trimestralmente. Las fechas de pago de interés serán los 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

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

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

	2012
Bonos por pagar	28,000,000
Gastos de emisión de bonos	<u>(139,323)</u>
	<u><u>27,860,677</u></u>

Los bonos de la Serie Subordinada no cuentan con una garantía específica. 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 e tiempo se incorpore en el fideicomiso.

14. Acciones comunes

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

15. Gastos de intereses y costos de emisión

Los gastos de intereses y costos de emisión se resumen a continuación:

	2012
Intereses sobre bonos	1,039,167
Otros gastos de intereses	52,987
Amortización de emisión de bonos	<u>5,913</u>
	<u><u>1,098,067</u></u>

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2012

(En balboas)

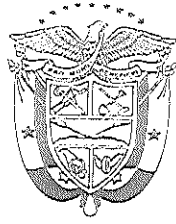
16. Otros gastos

El detalle de otros gastos se resume a continuación:

	2012
Electricidad	14,666
Agua y aseo	982
Teléfono	871
Seguridad	18,013
Otros gastos	<u>8,892</u>
	<u><u>43,424</u></u>

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 26 de marzo de 2013.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licda. Tania Chen Guillén

NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA

Edificio Comosa
Ave. Samuel Lewis
Local S-2. Planta Baja

TELEFONO: 213-2200
TELEFAX: 213-2201
E-mail: notariasegunda@cableonda.net

COPIA

ESCRITURA No. 5,831 DE 25 DE MARZO DE 13

POR LA CUAL: LA SOCIEDAD UNICORP TOWER PLAZA, S.A.,
PRESENTA DECLARACIÓN JURADA.

FABREGA | MOLINO | MULINO
Alex Villa --Cédula 8-701-804

1300
1300
1300
27 03 13

REPUBLICA de PANAMA
* TIMBRE NACIONAL *
#008.00
FEB. 09 77

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO -
----- (5,831) -----

DECLARACION NOTARIAL JURADA DE LA SOCIEDAD UNICORP TOWER
PLAZA, S.A.. -----

----- Panamá, 25 de marzo del 2013 -----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinticinco (25) días del mes de marzo del año dos mil trece (2013), ante mí **TANIA SUSANA CHEN GUILLÉN**, Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro- doscientos cuarenta y cuatro-seiscientos cincuenta y tres (4-244-653), comparecieron personalmente: **JAIME RICARDO SOSA QUINTERO**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos treinta y uno- novecientos treinta y siete (8-431-937), en calidad de Gerente General, **JUAN CARLOS FABREGA ROUX**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- doscientos veintidós- novecientos ochenta y siete (8-222-987), actuando como Presidente de la Junta Directiva, y **GIANFRANCO MAZZEO THIRWALL**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal numero tres- ciento uno- setecientos once (3-101-711), en calidad de Vicepresidente de Administración, todos de la entidad denominada **UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**, sociedad debidamente inscrita a la ficha setecientos sesenta y cuatro mil treinta y siete (764037), Documento dos millones ciento cuarenta y dos mil novecientos setenta (2142970), de la Sección Mercantil del Registro Público, respectivamente, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo cero cero uno- dos mil diez (001-2010) del diecinueve (19) de enero de dos mil diez (2010), emitido por la Superintendencia de Bancos, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, de lo siguiente:-----

- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes a UNICORP TOWER PLAZA, S.A.-----
- b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley nueve (9) de mil novecientos noventa y ocho (1998) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no

sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de UNICORP TOWER PLAZA, S.A., para el periodo correspondiente del uno (1) de enero al treinta y uno de diciembre del dos mil doce (2012).-----

d. Que los firmantes:-----

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

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre el banco, UNICORP TOWER PLAZA, S.A. sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-----

d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de dentro de los noventa (90) días previos a la emisión UNICORP TOWER PLAZA, S.A. de los Estados Financieros.-----

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

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

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

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de UNICORP TOWER PLAZA, S.A.-----

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de UNICORP TOWER PLAZA, S.A. o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posteridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con

4 1
2 8
8 2
6 4

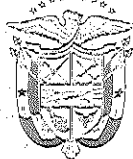
REPUBLICA de PA.
* TIRAJE NACIONAL *

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



3003.00

P.B. 0977



27 03 13

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

Así terminaron de exponer los Declarantes y leída como les fue esta diligencia en presencia de los testigos ANALIDA de DE LA CRUZ, con cédula de identidad personal número ocho-ciento setenta y siete-siete (8-177-7), y ANABEL ARCIA, con cédula de identidad personal número dos-noventa y siete-dos mil veintitrés (2-97-2023), conforme le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario, que doy fe. Esta Escritura en el protocolo del presente año lleva el número: CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO

----- (5,831) -----

(Fdo.) JAIME RICARDO SOSA QUINTERO, JUAN CARLOS FABREGA ROUX, GIANFRANCO MAZZEO THIRWALL, ANALIDA DE DE LA CRUZ, ANABEL ARCIA, TANIA SUSANA CHEN GUILLEN, Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá -----

Concuerta con su original esta copia que expido sello y firma en la ciudad de Panamá, República de Panamá, a los veinticinco (25) días de marzo del dos mil trece (2013).-----

Licda. TANIA SUSANA CHEN GUILLEN
Notaria Pública Segunda

