

**UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**  
**FORMULARIO IN-A**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL**  
**Al 31 de diciembre de 2013**

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.

*Mg.*

## 9. Otros Derechos

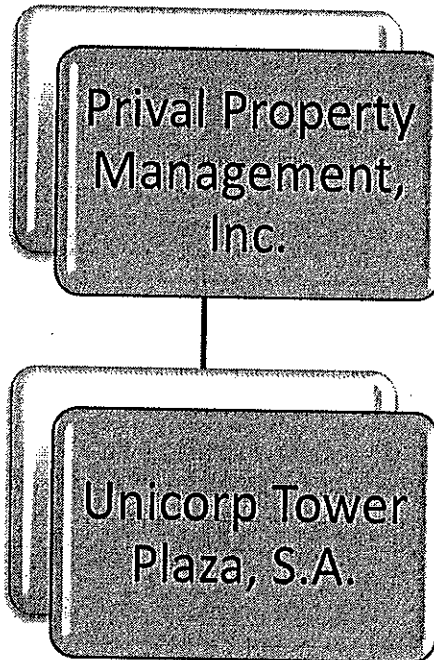
No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del emisor. No hay ningún derecho especial con respecto a ningún tipo de acción. Todas las acciones tienen los mismos derechos.

### 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.

*Mg*

**C. Resultado de Operaciones**

Al 31 de diciembre de 2012 los ingresos del emisor totalizan B/2,975,895 provenientes un 90.87% de alquileres ganados y un 9.13% de cuotas de mantenimiento. El total de los gastos generales fueron de B/736,150 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/2,296,916; por ende ha generado una pérdida neta de B/895,597.

**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

*My.*

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

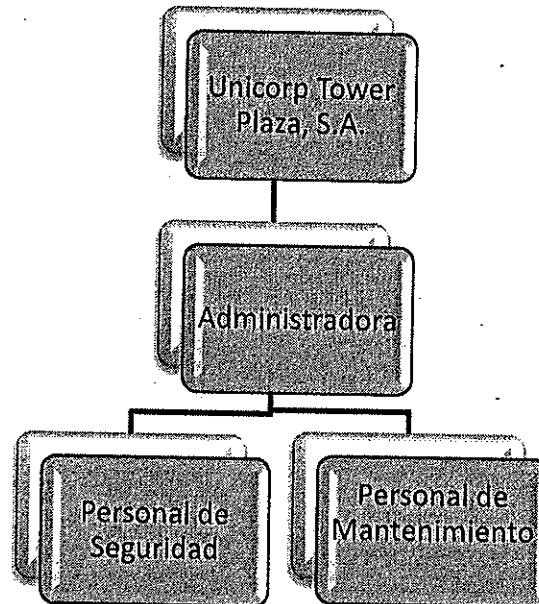
Fax: +507 303 1939



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.

*Mg.*

**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 Torre Banco Panamá, Piso 12, Avenida Boulevard y la Rótunda, 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 5 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

*mg.*



#### **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.

##### **B. Interés de expertos y asesores**

Prival Bank, S.A. y sus subsidiarias, Prival Securities, Inc. y Prival Trust, S.A. 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 67 de 2011:



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

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

## **VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**

### **A. Resumen de la estructura de capitalización**

#### **1. Acciones y títulos de participación**

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

#### **2. Títulos de deuda**

Emisión de bonos corporativos en 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.

*mg*

### 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-13	31-dic-12
Ventas o Ingresos totales	2,975,895	1,213,269
Margen Operativo	2,239,745	834,172
Gastos Generales y administrativos	736,150	379,097
Utilidad o Pérdida Neta	(930,341)	(1,110,425)
Acciones emitidas y en circulación	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	(9,303)	(11,104)
Depreciación y amortización	838,426	346,530

<b>Balance General</b>	<b>31-dic-13</b>	<b>31-dic-12</b>
Activo Circulante	816,369	1,975,697
Activos Totales	26,954,377	28,921,454
Pasivo Circulante	1,112,639	1,161,202
Deuda a largo plazo	28,000,000	28,000,000
Acciones preferidas	-	-
Capital pagado	10,000	10,000
Déficit acumulado	(2,040,766)	(1,110,425)
Patrimonio Total	(2,030,766)	(1,100,425)
<b>Razones Financieras</b>		
Dividendo/ Acción	-	-
Deuda total/ Patrimonio	2,800	2,800
Capital de trabajo	10,000	10,000
Razón corriente	0.73	1.70
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	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 2014 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 2013 e Informe de los Auditores Independientes de 27 de marzo de 2014

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

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

## **Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2013**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
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 - 23

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Unicorp Tower Plaza, S. A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, el estado de ganancias o pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, 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 2013, y los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



27 de marzo de 2014  
Panamá, Rep. de Panamá



## Unicorp Tower Plaza, S.A.

### Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2013

(En balboas)

	Notas	2013	2012
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6	816,369	1,975,697
Cuentas por cobrar clientes		<u>265,892</u>	<u>251,263</u>
Total de activos corrientes		<u>1,082,261</u>	<u>2,226,960</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	7	25,817,600	26,653,682
Mobiliario y equipo, neto	8	25,279	1,318
Otros activos	9	<u>29,237</u>	<u>39,494</u>
Total de activos no corrientes		<u>25,872,116</u>	<u>26,694,494</u>
Total de activos		<u>26,954,377</u>	<u>28,921,454</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos:			
Financiamiento recibido	10	1,000,000	2,000,000
Bonos por pagar, neto	6,12	<u>27,872,504</u>	<u>27,860,677</u>
Pasivos varios:			
Intereses acumulados por pagar		66,146	52,987
Otros pasivos	11	<u>46,493</u>	<u>108,215</u>
Total de pasivos varios		<u>112,639</u>	<u>161,202</u>
Total de pasivos		<u>28,985,143</u>	<u>30,021,879</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	13	10,000	10,000
Déficit acumulado		<u>(2,040,766)</u>	<u>(1,110,425)</u>
Total de patrimonio		<u>(2,030,766)</u>	<u>(1,100,425)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>26,954,377</u>	<u>28,921,454</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 año terminado el 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

	Notas	2013	2012
Ingresos:			
Alquileres		2,704,151	1,097,178
Cuota de mantenimiento		<u>271,744</u>	<u>116,091</u>
Total de ingresos		<u>2,975,895</u>	<u>1,213,269</u>
Gasto de intereses y comisiones:			
Gasto de intereses sobre bonos	6, 12	(2,296,791)	(1,098,067)
Gasto de comisiones		<u>(125)</u>	<u>(500,000)</u>
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(2,296,916)</u>	<u>(1,598,067)</u>
Ingreso neto		<u>678,979</u>	<u>(384,798)</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y beneficios a empleados		84,394	34,353
Honorarios y servicios profesionales		246,668	72,824
Depreciación	7,8	838,426	346,530
Impuestos		194,194	204,532
Mantenimiento		69,082	11,994
Otros	16	<u>141,812</u>	<u>55,394</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>1,574,576</u>	<u>725,627</u>
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(895,597)	(1,110,425)
Impuesto sobre la renta	14	<u>(34,744)</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>(930,341)</u>	<u>(1,110,425)</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 año terminado el 31 de diciembre de 2013

(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	10,000	(1,110,425)	(1,100,425)
Pérdida neta	<u>-</u>	<u>(930,341)</u>	<u>(930,341)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>10,000</u>	<u>(2,040,766)</u>	<u>(2,030,766)</u>

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

## Unicorp Tower Plaza, S.A.

### Estado de flujo de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

	Notas	2013	2012
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(930,341)	(1,110,425)
Ajustes por:			
Depreciación	7,8	838,426	346,530
Amortización de costos de emisión		11,827	(139,323)
Gasto de intereses		1,373,933	1,039,167
Gasto de comisiones		922,858	58,900
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Otros activos	9	(4,372)	(290,757)
Otros pasivos	10	(61,722)	108,215
Intereses pagados		<u>(2,283,632)</u>	<u>(1,045,080)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>		<u>(133,023)</u>	<u>(1,032,773)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedades y equipos, neto		(26,305)	(1,530)
Adquisición de propiedades de inversión		<u>-</u>	<u>(27,001,530)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<u>(26,305)</u>	<u>(27,003,060)</u>
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:</b>			
Acciones comunes	13	-	10,000
Financiamiento recibido	11	(1,000,000)	2,000,000
Bonos por pagar		<u>-</u>	<u>28,000,000</u>
<b>Efectivo neto utilizado en (provisto por) las actividades de financiamiento</b>		<u>(1,000,000)</u>	<u>30,010,000</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(1,159,328)	1,975,697
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1,975,697</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	9	<u>816,369</u>	<u>1,975,697</u>

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

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2013

(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 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.

Unicorp Tower Plaza, S.A., es 100% subsidiaria de Prival Property Management, Inc. (antes Norwood Estates, S.A.) compañía panameña constituida mediante Escritura Pública 811 del 16 de enero de 2012.

### 2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF’s)

#### *2.1 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera que afectan los estados financieros*

En el período en curso, el Fondo aplicó una serie de nuevas y modificadas NIIF’s emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2013.

#### *NIIF 13 medición a valor razonable*

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la NIIF 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la NIIF 13 incluye requisitos amplios de revelación. La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero de 2013.

Adicionalmente, las entidades que aplican NIIF por primera vez no necesitan aplicar los requisitos de revelación establecidos en la Norma, a la información comparativa proporcionada para períodos anteriores a la aplicación inicial de la Norma.

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2013

(En balboas)

---

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

#### *NIIF 10 - Estados financieros consolidados*

Reemplaza las partes de la NIC 27 - Estados Financieros Consolidados y Separados que tratan de los estados financieros consolidados. La SIC-12 Consolidación - Entidades de Cometido Específico se ha retirado al emitirse la NIIF 10.

#### *NIIF 11 - Negocios conjuntos*

NIIF 11 reemplaza NIC 31 - Intereses en negocios conjuntos. Bajo la NIIF 11, los acuerdos de negocios conjuntos se clasifican ya sea como operaciones conjuntas o negocios conjuntos de acuerdo a los derechos y obligaciones de las partes en el acuerdo.

#### *NIIF 12 - Revelaciones de intereses en otras entidades*

Es una norma de revelación aplicable a las entidades que tienen intereses en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas.

#### *Enmiendas a la NIC 1 Presentación de partidas en el Estado de Utilidades Integrales*

Las enmiendas a la NIC 1 requieren revelaciones adicionales que deberán efectuarse en la sección de otras utilidades integrales de tal manera que las partidas de otras utilidades 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 las condiciones.

#### *Enmienda a NIIF 7 Revelaciones - Compensación de activos y pasivos financieros*

Las enmiendas a la NIIF 7 requieren a las entidades revelar información sobre los derechos de compensación de saldos y los arreglos relacionados para instrumentos financieros bajo un acuerdo master de compensación de saldos ejecutable o un acuerdo similar.

#### *NIC 19 - Beneficios a empleados*

La NIC 19 modifica la contabilidad para planes de beneficios definidos y beneficios por terminación. El cambio más importante está relacionado con la contabilización para las obligaciones de beneficio definido y el plan de activos.

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2013

(En balboas)

---

### *2.3 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 31 de diciembre de 2013. No se espera que ninguno de éstos tenga un efecto significativo sobre los estados financieros, excepto los siguientes 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.

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

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

---

La NIIF 9, fue enmendada en noviembre de 2013. La versión actual de la NIIF 9 no incluye una fecha efectiva obligatoria pero está disponible para su adopción. Cuando todas las fases del proyecto sean completadas y se emita una versión final de la NIIF 9 se informará la nueva fecha efectiva de adopción la cual tentativamente se ha decidido que no será antes de los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

### Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 Entidades de Inversión

Las enmiendas de la NIIF 10, proporcionan la definición de una entidad de inversión, tales como ciertos fondos de inversión y requieren que una entidad que reporta, que mantiene subsidiarias, que cumple con la definición de una entidad de inversión, medirán su inversión a valor razonable con cambios en ganancias o pérdidas en sus estados financieros y separados.

Modificaciones posteriores se han hecho a la NIIF 12 y la NIC 27 para introducir requerimientos adicionales de revelación para las entidades de inversión. Estas enmiendas serán efectivas para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014, con aplicación temprana permitida.

### Enmiendas a la NIC 32 compensación de activos y pasivos financieros

Las enmiendas de la NIC 32, aclaran los requerimientos relacionados con la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Esta enmienda será efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

### Enmiendas a la NIC 39 renovación de derivados y continuación de la contabilidad de cobertura

Las enmiendas a la NIC 39, indican que no habría necesidad de discontinuar la contabilidad de cobertura si el derivado de cobertura fue renovado, siempre que satisfaga ciertos criterios. Esta enmienda será efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

### CINIIF 21 Gravámenes

Nueva interpretación que proporciona orientación sobre cuando reconocer un pasivo por un gravamen de impuesto por el gobierno, tanto para los gravámenes que se contabilicen de acuerdo con las NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” como para los que la oportunidad y cantidad del gravamen son ciertas. Esta enmienda será efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

La aplicación de las nuevas normas y enmiendas podrían afectar los montos reportados en los estados financieros y resultar en revelaciones más amplias en los estados financieros.



# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2013

(En balboas)

---

### 3. Políticas de contabilidad significativas

Un resumen de las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, 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.

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

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

#### 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.

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2013

(En balboas)

---

### 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 *Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos*

#### *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.

#### *Instrumentos de patrimonio*

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por La Compañía se registran por el importe recibido, netos de los costos directos de emisión.

#### *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros con cambios en resultados o como otros pasivos financieros.

#### *Otros pasivos financieros*

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

#### *Baja en cuentas de pasivos financieros*

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

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2013

(En balboas)

---

### 3.7 *Mobiliario y equipo*

El mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición, neto de la depreciación y amortización acumuladas. 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:

Mobiliario y equipo	3 años
Equipo de cómputo	3 años

Los activos que están sujetos a depreciación y amortización 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.

### 3.8 *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.

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.

### 3.9 *Capital en acciones*

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

### 3.10 *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 de devengado.

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2013

(En balboas)

---

### 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.

### 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 2013. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período.

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

### *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:

<b>2013</b>	<b><u>Menor a 1</u></b>			<b><u>Más de 5</u></b>	<b><u>Sin</u></b>	
	<b><u>año</u></b>	<b><u>1 a 2 años</u></b>	<b><u>2 a 5 años</u></b>	<b><u>años</u></b>	<b><u>vencimiento</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b>Activos</b>						-
Efectivo y depósitos en bancos	816,369	-	-	-	-	816,369
Total de activos	816,369	-	-	-	-	816,369
<b>Pasivos</b>						
Financiamiento recibido	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
Bonos por pagar	-	-	-	28,000,000	-	28,000,000
Total de pasivos	1,000,000	-	-	28,000,000	-	29,000,000
<b>Posición neta</b>	<u>(183,631)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(28,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>(28,183,631)</u>
<b>2012</b>	<b><u>Menor a 1</u></b>			<b><u>Más de 5</u></b>	<b><u>Sin</u></b>	
	<b><u>año</u></b>	<b><u>1 a 2 años</u></b>	<b><u>2 a 5 años</u></b>	<b><u>años</u></b>	<b><u>vencimiento</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b>Activos</b>						-
Efectivo y depósitos en bancos	1,975,697	-	-	-	-	1,975,697
Total de activos	1,975,697	-	-	-	-	1,975,697
<b>Pasivos</b>						
Financiamiento recibido	1,000,000	1,000,000	-	-	-	2,000,000
Bonos por pagar	-	-	-	28,000,000	-	28,000,000
Total de pasivos	1,000,000	1,000,000	-	28,000,000	-	30,000,000
<b>Posición neta</b>	<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 2013

(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.

2013	Valor en libros	Flujo				
		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	1,000,000	1,066,146	1,066,146	-	-	-
Total de pasivos financieros	29,000,000	29,066,146	1,066,146	-	-	28,000,000

2012	Valor en libros	Flujo				
		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	2,000,000	2,052,987	1,052,987	1,000,000	-	-
Total de pasivos financieros	30,000,000	30,052,987	1,052,987	1,000,000	-	28,000,000

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 Compañía 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.

2013	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
<b>Activos:</b>								
Depósitos en bancos	816,369	-	-	-	-	-	-	816,369
Total	816,369	-	-	-	-	-	-	816,369
<b>Pasivos:</b>								
Financiamiento recibido	-	-	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
Bonos por pagar	-	-	-	-	14,000,000	14,000,000	-	28,000,000
Total	-	-	1,000,000	-	14,000,000	14,000,000	-	29,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	816,369	-	(1,000,000)	-	(14,000,000)	(14,000,000)	-	(28,183,631)

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

2012	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
<b>Activos:</b>								
Depósitos en bancos	1,975,697	-	-	-	-	-	-	1,975,697
Total	1,975,697	-	-	-	-	-	-	1,975,697
<b>Pasivos:</b>								
Financiamiento recibido	-	-	1,000,000	1,000,000	-	-	-	2,000,000
Bonos por pagar	-	14,000,000	-	-	14,000,000	-	-	28,000,000
Total	-	14,000,000	1,000,000	1,000,000	14,000,000	-	-	30,000,000
Total sensibilidad a tasa de interés	1,975,697	(14,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(14,000,000)	-	-	(28,024,303)

### 5. Estimaciones de contabilidad, juicios críticos y contingencias

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.

a) *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 la información incluida a esas técnicas de valuación son observables o no observables. La información observable refleja datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; la información no observable refleja los supuestos de mercado de la Compañía. Estos dos tipos de información han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

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

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

*Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se presentan 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.

	2013		2012	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos financieros</b>				
Depósitos a la vista en bancos	816,369	816,369	1,975,697	1,975,697
Propiedades de inversión, neto	<u>25,817,600</u>	<u>32,000,000</u>	<u>26,653,682</u>	<u>26,653,682</u>
Total de activos financieros	<u>26,633,969</u>	<u>32,816,369</u>	<u>28,629,379</u>	<u>28,629,379</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Financiamiento recibido	1,000,000	1,000,000	2,000,000	2,000,000
Bonos por pagar	<u>28,000,000</u>	<u>27,902,000</u>	<u>28,000,000</u>	<u>26,287,000</u>
Total de pasivos financieros	<u>29,000,000</u>	<u>28,902,000</u>	<u>30,000,000</u>	<u>28,287,000</u>

### Jerarquía del valor razonable

2013	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos financieros:</b>			
Depósitos en banco	-	816,369	-
Propiedades de inversión, neto	-	<u>32,000,000</u>	-
Total de activos financieros	-	<u>32,816,369</u>	-
<b>Pasivos financieros</b>			
Financiamiento recibido	-	1,000,000	-
Bonos por pagar	-	<u>27,902,000</u>	-
Total de pasivos financieros	-	<u>28,902,000</u>	-

El valor razonable de los depósitos a la vista es el monto por cobrar a la fecha de los estados financieros.



## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

---

#### 6. Efectivo y depósitos en banco

El efectivo y depósitos en banco se detallan a continuación:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Caja menuda	300	100
Prival Bank, S.A.	813,426	1,972,922
Banco Panamá, S.A.	<u>2,643</u>	<u>2,675</u>
	<u>816,369</u>	<u>1,975,697</u>

#### 7. Propiedades de inversión

La propiedad de inversión se detalla a continuación:

<b>2013</b>	<b><u>Saldo inicial</u></b>	<b><u>Adiciones</u></b>	<b><u>Saldo final</u></b>
<b>Costo:</b>			
Terreno	1,917,540	-	1,917,540
Edificio	<u>25,082,460</u>	-	<u>25,082,460</u>
	27,000,000	-	27,000,000
<b>Depreciación acumulada</b>			
Edificio	<u>346,318</u>	<u>836,082</u>	<u>1,182,400</u>
Saldo neto 2013	<u>26,653,682</u>	<u>(836,082)</u>	<u>25,817,600</u>
Saldo neto 2012	<u>-</u>	<u>26,653,682</u>	<u>26,653,682</u>

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.

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

---

### 8. Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se detalla a continuación:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo final</u>
<b>Costo:</b>			
Mobiliario y equipo	650	672	1,322
Mejoras a la propiedad	-	25,633	25,633
Equipo de cómputo	880	-	880
	<u>1,530</u>	<u>26,305</u>	<u>27,835</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Mobiliario y equipo	90	342	432
Mejoras a la propiedad	-	1,709	1,709
Equipo de cómputo	122	293	415
	<u>212</u>	<u>2,344</u>	<u>2,556</u>
Saldo neto 2013	<u>1,318</u>	<u>23,961</u>	<u>25,279</u>
Saldo neto 2012	<u>-</u>	<u>1,318</u>	<u>1,318</u>

### 9. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Seguros pagados por anticipado	17,784	16,758
Gastos pagados por anticipado	10,911	-
Otros activos	542	22,736
	<u>29,237</u>	<u>39,494</u>

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

---

#### 10. Financiamiento recibido

El financiamiento recibido al 31 de diciembre de 2013, se compone de la siguiente manera:

##### 2013

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

##### 2012

<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 garantizados 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 conforme lo establece contrato de compra y venta de la propiedad de inversión.

#### 11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Cuentas por pagar - otros	2,766	5,364
Impuestos por pagar	41,953	100,925
Seguro social por pagar	1,774	1,646
Salarios por pagar	-	280
	<u>46,493</u>	<u>108,215</u>

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2013

(En balboas)

---

### 12. Bonos por pagar

El 29 de junio de 2012, la Compañía emitió dos series de bonos corporativos por un total de B/.28,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. La Emisión contiene dos series: la “Serie Senior” por un valor nominal de B/.14,000,000 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.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Bonos por pagar, saldo al inicio del año	27,860,677	28,000,000
Gastos de emisión de bonos	<u>11,827</u>	<u>(139,323)</u>
	<u>27,872,504</u>	<u>27,860,677</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.

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2013

(En balboas)

---

### 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 100 acciones.

### 14. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2013, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

En Gaceta Oficial No.26489 - A, referente a la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 se modifican las tarifas generales del impuesto sobre la renta (ISR). Para las entidades financieras, la tarifa actual es de 27.5% desde el 1 de enero de 2012, y se reduce a 25% desde el 1 de enero de 2014.

Mediante la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 queda eliminado el método denominado Cálculo Alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR) y lo sustituye con la tributación presunta del impuesto sobre la renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar, al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

De acuerdo a la Legislación Fiscal Panameña vigente, las compañías están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentas del pago de impuesto sobre la renta los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos - valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

El gasto del impuesto sobre la renta corriente se presenta de la siguiente manera:

#### Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

	<b><u>2013</u></b>
Total de ingresos gravables (100%)	2,975,895
Renta neta gravable (4.67%)	<u>138,974</u>
Impuesto causado alternativo	<u><u>34,744</u></u>

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

## **Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013**

(En balboas)

---

### **15. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron autorizados por la Gerencia General y aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 27 de marzo de 2014.

\* \* \* \* \*



**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. 5,197 DE 20 DE Marzo DE 2014

POR LA CUAL: DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA NUMERO CINCO MIL CIENTO NOVENTA  
Y SIETE (5197).-----

182  
4628  
6507

REPUBLICA de PANAMA  
\* TIMBRE NACIONAL \*



008.00

P.B. 0950

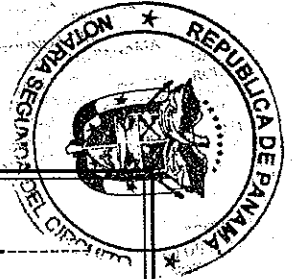
26 03 14

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE-----

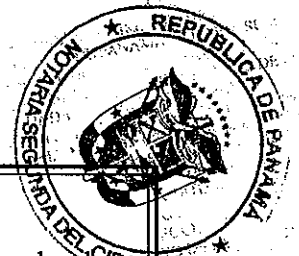
(5197) -----

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

----- Panamá, 20 de marzo de 2014-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinte (20) días del mes de marzo del año dos mil catorce (2014), 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





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 trece (2013).-----

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.-----

REPUBLICA DE PANAMA

120  
4678  
6508

REPUBLICA de PANAMA  
\* TIMBRE NACIONAL \*

PAPEL NOTARIAL



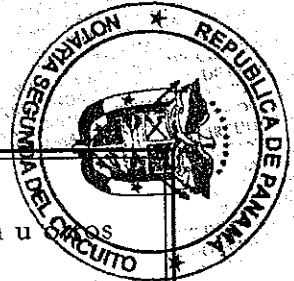
3008.00



26 03 14

PA. 0950

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA



e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u 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 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.-----

LOS DECLARANTES: (FDOS.) JAIME RICARDO SOSA QUINTERO - JUAN CARLOS FABREGA ROUX - GIANFRANCO MAZZEO THIRWALL. LOS

TESTIGOS: (FDOS.) ANALIDA DE DE LA CRUZ - ANABEL ARCIA - TANIA SUSANA CHEN GUILLÉN Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá.-----

CONCUERDA CON SU ORIGINAL ESTA COPIA QUE EXPIDO, SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA A LOS VEINTE (20) DIAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL CATORCE (2014).-----

*Tania Chen Guillén*

Licda. TANIA SUSANA CHEN GUILLÉN  
Notaria Pública Segunda

