

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
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: Torre de las Américas, torre C, piso 30, Punta Pacífica.

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

I PARTE:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

i. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2013 el Emisor cuenta con B/.816,369 en depósitos a la vista y B/.1,077,895 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 0.76 veces.

(en USD)	Auditados	Interinos
	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2013
Activos Corrientes		
Depósitos a la vista	1,975,697	816,369
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	1,161,202	1,077,895
Ratio de Liquidez	1.70	0.76

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2013 el Emisor contaba con un capital pagado de B/.10,000, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2013 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/.734,436 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.2,298,630. La pérdida neta es de B/.895,597.

A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

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

Según los reportes presentados 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-Mar-13	30-Jun-13	30-Sep-13	31-dic-13
Ventas o Ingresos totales	747,378	735,242	735,242	758,033
Margen Operativo	660,937	329,321	643,669	607,532
Gastos Generales y administrativos	86,441	405,921	91,573	150,501
Utilidad o Pérdida Neta	206,617	(788,497)	197,455	(511,172)
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	2,066	(7,885)	1,975	(5,112)
Depreciación y amortización	209,157	209,588	209,830	209,851
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-

my

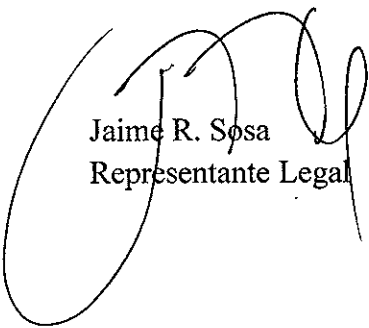
Balance General	31-mar-13	30-jun-13	30-sep-13	31-dic-13
Activo Circulante	2,144,670	1,787,613	1,117,007	816,369
Activos Totales	29,048,558	28,905,790	27,454,394	26,954,377
Pasivo Circulante	1,081,689	1,721,505	1,069,697	1,077,895
Deuda a largo plazo	28,000,000	28,000,000	28,000,000	28,000,000
Acciones preferidas	-	-	-	-
Capital pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	(903,808)	(1,692,305)	(1,494,850)	(2,006,022)
Patrimonio Total	(893,808)	(1,682,305)	(1,484,850)	(1,996,022)
Razones Financieras				
Dividendo/ Acción	-	-	-	-
Deuda total/ Patrimonio	2,800	2,800	2,800	2,800
Capital de trabajo	10,000	10,000	10,000	10,000
Razón corriente	1.98	1.04	1.04	0.76
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	N/A	N/A	N/A

III Parte Estados Financieros

Ver Anexo.

IV Parte Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de febrero de 2014, a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.


 Jaime R. Sosa
 Representante Legal

mg

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estados Financieros por el período terminado
al 31 de diciembre de 2013

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 del Contador y Estados Financieros 2013

Contenido	Páginas
Informe del Contador	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 - 22

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Unicorp Tower Plaza, S.A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Unicorp Tower Plaza, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los 12 meses terminados en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

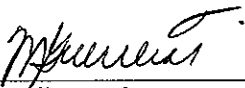
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control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

Responsabilidad del Contador Público

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

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Unicorp Tower Plaza, S.A., al 31 de diciembre de 2013, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 12 meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



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

6 de Febrero de 2014
Panamá, República de Panamá

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de Situación Financiera 31 de diciembre 2013

(En balboas)

		2013	2012
	Notas	Diciembre (no auditado)	Diciembre (auditado)
Activos			
Depósitos a la vista en bancos locales	4,6	816,369	1,975,697
Mobiliario, equipo neto	7	25,279	1,318
Propiedades de inversión, neto	8	25,817,600	26,653,682
Otros activos	9	<u>295,129</u>	<u>290,757</u>
Total de activos		<u>26,954,377</u>	<u>28,921,454</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos:			
Financiamiento recibido	4,13	<u>1,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
Bonos por pagar, neto	4,12	<u>27,872,504</u>	<u>27,860,677</u>
Pasivos varios:			
Intereses acumulados por pagar		66,146	52,987
Otros pasivos	10	<u>11,749</u>	<u>108,215</u>
Total de pasivos varios		<u>77,895</u>	<u>161,202</u>
Total de pasivos		<u>28,950,399</u>	<u>30,021,879</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	13	10,000	10,000
Déficit acumulado		<u>(2,006,022)</u>	<u>(1,110,425)</u>
Total de patrimonio		<u>(1,996,022)</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 forman parte integral de estos estados financieros.

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

	Notas	DICIEMBRE DE 2013		DICIEMBRE DE 2012	
		Mensual	Acumulado	Mensual	Acumulado
Ingresos:					
Alquileres		228,090	2,704,151	215,795	1,097,178
Cuota de mantenimiento		<u>23,218</u>	<u>271,744</u>	<u>23,218</u>	<u>116,091</u>
Total de ingresos		<u>251,308</u>	<u>2,975,895</u>	<u>239,013</u>	<u>1,213,269</u>
Gasto de intereses y comisiones:					
Gasto de intereses sobre financiamiento		(746,590)	(2,296,791)	34,751	(1,098,067)
Gasto de comisiones		<u>-</u>	<u>(1,839)</u>	<u>-</u>	<u>(500,000)</u>
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(746,590)</u>	<u>(2,298,630)</u>	<u>34,751</u>	<u>(1,598,067)</u>
Total de ingresos operativos		<u>(495,282)</u>	<u>677,265</u>	<u>273,764</u>	<u>(384,798)</u>
Gastos generales y administrativos:					
Salarios y beneficios a empleados		8,319	314,394	8,038	34,353
Honorarios y servicios profesionales		-	14,596	12,000	72,824
Depreciación y amortización		69,950	838,426	69,019	346,530
Impuestos		76,259	194,194	80,348	204,532
Mantenimiento		6,360	69,082	2,294	11,994
Otros gastos		<u>12,388</u>	<u>142,170</u>	<u>6,802</u>	<u>55,394</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>173,276</u>	<u>1,572,862</u>	<u>178,501</u>	<u>725,627</u>
Pérdida neta		<u>(668,558)</u>	<u>(895,597)</u>	<u>95,263</u>	<u>(1,110,425)</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financ

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio Por el período terminado el 31 de diciembre de 2013 (En balboas)

	Acciones Comunes	Déficit acumulado	Total
Saldo inicial	10,000	-	10,000
Pérdida neta del período	<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>
Saldo al inicio del año	10,000	(1,110,425)	(1,100,425)
Pérdida neta del período	<u>-</u>	<u>(895,597)</u>	<u>(895,597)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	<u>10,000</u>	<u>(2,006,022)</u>	<u>(1,996,022)</u>

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de flujo de efectivo

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

	Notas	2013	2012
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta		(895,597)	(1,110,425)
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7	838,426	347,636
Gasto de intereses		2,296,791	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Otros activos	9	(4,372)	(290,757)
Otros pasivos	10	(84,639)	161,202
Intereses pagados		(2,283,632)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(133,023)</u>	<u>(892,344)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades y equipos, neto		(26,305)	(27,002,636)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(26,305)</u>	<u>(27,002,636)</u>
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Acciones comunes	13	-	10,000
Financiamiento recibido	11	(1,000,000)	2,000,000
Bonos por pagar		-	27,860,677
Efectivo neto utilizado en (provisto por) las actividades de financiamiento		<u>(1,000,000)</u>	<u>29,870,677</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		1,975,697	-
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 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 Ave. Ramón Arias, Urbanización El Carmen, Edificio Unicorp, 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 2013

(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 2013

(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 2013

(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 modificará 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.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

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.

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
Mejoras a la Propiedad	10 años
Equipo de cómputo	3 años

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

3.9 *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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2013

(En balboas)

propiedades de inversión se incluyen en los resultados del período en que tales cambios se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta 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.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2013

(En balboas)

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.

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:

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

<u>31 de Diciembre 2013</u>	<u>Menor a 1</u> <u>año</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>2 a 5 años</u>	<u>Más de 5</u> <u>años</u>	<u>Sin</u> <u>vencimiento</u>	<u>Total</u>
Activos						
Efectivo y depósitos en bancos	816,369	-	-	-	-	816,369
Total de activos	816,369	-	-	-	-	816,369
Pasivos						
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
Posición neta	(183,631)	-	-	(28,000,000)	-	(28,183,631)
<u>31 de Diciembre de 2012</u>	<u>Menor a 1</u> <u>año</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>2 a 5 años</u>	<u>Más de 5</u> <u>años</u>	<u>Sin</u> <u>vencimiento</u>	<u>Total</u>
Activos						
Efectivo y depósitos en bancos	1,975,697	-	-	-	-	1,975,697
Total de activos	1,975,697	-	-	-	-	1,975,697
Pasivos						
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
Posición neta	975,697	(1,000,000)	-	(28,000,000)	-	(28,024,303)

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.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

31 de Diciembre 2013	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	1,000,000	1,066,146	1,066,146	-	-	-
Total de pasivos financieros	<u>29,000,000</u>	<u>29,066,146</u>	<u>1,066,146</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,000,000</u>

31 de Diciembre 2012	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	2,000,000	2,052,987	1,052,987	1,000,000	-	-
Total de pasivos financieros	<u>30,000,000</u>	<u>30,052,987</u>	<u>1,052,987</u>	<u>1,000,000</u>	<u>-</u>	<u>28,000,000</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.

31 de Diciembre 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
Activos:								
Depósitos en bancos	816,369	-	-	-	-	-	-	816,369
Total	816,369	-	-	-	-	-	-	816,369
Pasivos:								
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 de tasa de interés	<u>816,369</u>	<u>-</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>(14,000,000)</u>	<u>(14,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>(28,183,631)</u>

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

31 Diciembre 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
Activos:								
Depósitos en bancos	1,975,697	-	-	-	-	-	-	1,975,697
Total	1,975,697	-	-	-	-	-	-	1,975,697
Pasivos:								
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 de tasa de interés	<u>1,975,697</u>	<u>(14,000,000)</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>(14,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(28,024,303)</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.

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:

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

	31 de Diciembre 2013		31 de Diciembre 2012	
	Valor en <u>libros</u>	Valor <u>razonable</u>	Valor en <u>libros</u>	Valor <u>razonable</u>
Activos financieros				
Depósitos a la vista en bancos	816,369	816,369	1,975,697	1,975,697
Total de activos financieros	<u>816,369</u>	<u>816,369</u>	<u>1,975,697</u>	<u>1,975,697</u>
Pasivos financieros				
Financiamiento recibido	1,000,000	1,000,000	2,000,000	2,000,000
Bonos por pagar	28,000,000	28,000,000	28,000,000	28,000,000
Total de pasivos financieros	<u>29,000,000</u>	<u>29,000,000</u>	<u>30,000,000</u>	<u>30,000,000</u>

6. Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	Diciembre 2013	Diciembre 2012
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>

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

7. Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se detalla a continuación:

31 de Diciembre 2013	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo Final</u>
Costo:				
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>-</u>	<u>27,835</u>
Depreciación acumulada				
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>-</u>	<u>2,556</u>
Valor neto	<u>1,318</u>	<u>23,961</u>	<u>-</u>	<u>25,279</u>

31 de Diciembre 2012	<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>-</u>	<u>1,530</u>	<u>-</u>	<u>1,530</u>
Depreciación acumulada				
Mobiliario y equipo	-	90	-	90
Equipo de cómputo	-	122	-	122
	<u>-</u>	<u>212</u>	<u>-</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 2013

(En balboas)

8. Propiedades de inversión

La propiedad de inversión se detalla a continuación:

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

9. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	31 de Diciembre 2013	31 Diciembre 2012
Seguros pagados por anticipado	17,784	16,758
Cuentas por cobrar clientes	265,892	251,263
Gastos pagados por anticipado	10,911	-
Otros activos	542	22,736
	<u>295,129</u>	<u>290,757</u>

10. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	31 de Diciembre 2013	31 Diciembre 2012
Cuentas por pagar - otros	2,766	5,364
Impuestos por pagar	7,209	100,925
Seguro social por pagar	1,774	1,646
Salarios por pagar	-	280
	<u>11,749</u>	<u>108,215</u>

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2013

(En balboas)

11. Financiamiento recibido

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

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

31 de Diciembre 2012

<u>Acreedor</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.	1,000,000	Julio 2014	3.75%
	<u>2,000,000</u>		

Los financiamientos recibidos de Unicorp of America, Inc, 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 y bajo las mismas condiciones y términos establecidos en el contrato de arrendamiento.

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.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2013

(En balboas)

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:

	Diciembre 2013	Diciembre 2012
Bonos por pagar, saldo al inicio del período	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 en tiempo se incorpore en el fideicomiso.

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. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 6 de febrero de 2014 .
