

**UNICORP TOWER PLAZA, S.A.**  
**FORMULARIO IN-A**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL**  
**Al 31 de diciembre de 2014**

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

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

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

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

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



## **I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

### **A. Historia y Desarrollo del Solicitante**

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

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

### **B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante**

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

#### **1. Junta Directiva**

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

#### **2. Representación Legal**

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

#### **3. Negocios**

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

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

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

#### 4. Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

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

#### 5. Contratos con Partes Relacionadas

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

#### 6. Modificaciones

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

#### 7. Estatutos

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

#### 8. Derecho de Adquisición Preferente y Derecho de Tanteo

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



## 9. Otros Derechos

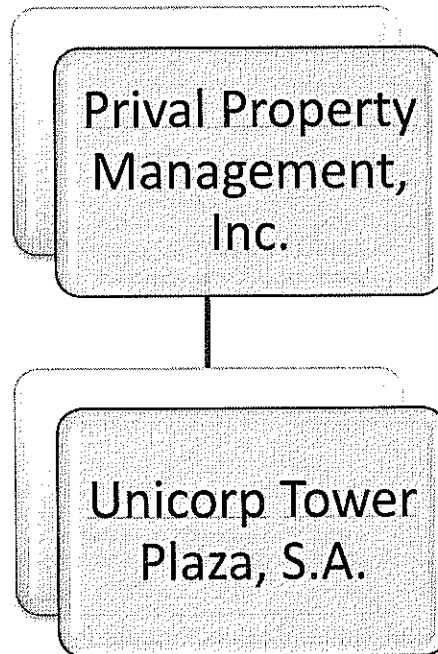
No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del emisor. No hay ningún derecho especial con respecto a ningún tipo de acción. Todas las acciones tienen los mismos derechos.

### C. Descripción del negocio

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

### D. Estructura Organizacional

La estructura organizacional del emisor se detalla a continuación:



### E. Propiedad, planta y equipo

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

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

Propiedad	30 años
Equipos	3 años

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

El área total del lote es de 1,926.64 m<sup>2</sup> con un área rentable de 13,525 m<sup>2</sup>.

**F. Investigación, Desarrollo, Patentes o Licencias**

No aplica.

**G. Información sobre tendencias**

En la industria de bienes y raíces comercial, la oferta para el mercado industrial y de oficinas se encuentra expandiendo. El sector de oficinas en particular se espera que crezca la oferta por 35% (alrededor de 300,000 m<sup>2</sup>). Sin embargo, dada la estabilidad de los precios promedio en el 2014 y la creciente confianza en la economía por parte de los arrendatarios, no se espera que los porcentajes de arrendamiento disminuyan en el mediano plazo.

Según los reportes presentado por la NAI, firma global de servicios de bienes y raíces, indica que el desarrollo de bienes y raíces se sostuvo en el año, principalmente en las áreas residenciales, de oficina y hoteles. La demanda para todo los tipos de productos se mantuvo muy activo con precios de venta y arrendamiento de propiedades comerciales estables. El informe indica que el alquiler mensual para oficinas en el centro de la ciudad tienen un promedio de \$23.49/m<sup>2</sup> para oficinas tipo A, \$20.22/m<sup>2</sup> para oficinas tipo B.

**II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

**A. Liquidez**

Al 31 de diciembre del 2014 el Emisor cuenta con B/.135,867 en depósitos a la vista y B/.51,807 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 2.62 veces.

(en USD)

	2014	2013	2012
<b>Activos Corrientes</b>			
Depósitos a la vista	135,867	816,369	1,975,697
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Cuentas por pagar	51,807	1,112,639	1,161,202
<b>Ratio de Liquidez</b>	2.62	0.73	1.70

**B. Recursos de Capital**

Al 31 de diciembre de 2014 el Emisor contaba con un capital pagado de B/.10,000, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

### **C. Resultado de Operaciones**

Al 31 de diciembre de 2014 los ingresos del emisor totalizan B/3,218,751 provenientes un 90.91% de alquileres ganados y un 9.07% de cuotas de mantenimiento. El total de los gastos generales fueron de B/.844,895 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.2,202,715; por ende ha generado una ganancia neta de B/.132,828.

### **D. Análisis de perspectivas**

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

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

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

### **A. Identidad**

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

Presidente Juan Carlos Fábrega

Secretario Jaime Sosa

Tesorero Ricardo Pérez

Juan Carlos Fábrega Presidente

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 5 de octubre de 1962

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

Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939



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

Jaime Sosa Secretario

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 11 de noviembre de 1972

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

Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

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

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

Ricardo Pérez Abadía Tesorero

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 23 de diciembre de 1973

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

Teléfono: +507 303 1900

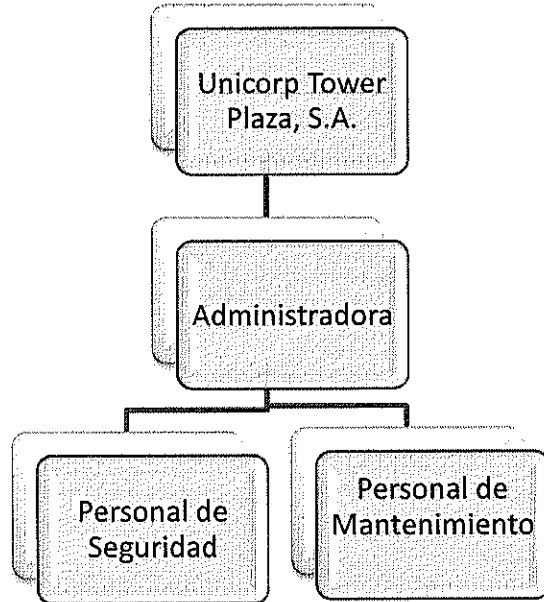
Fax: +507 303 1939



El Sr. Pérez es CEO y accionista mayoritario (a través de una holding familiar) de Ricardo Pérez, S.A. ([www.toyotarp.com](http://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](mailto:atovar@fmm.com.pa)

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



#### 4. Auditores

El auditor externo del Emisor es la firma Deloitte, Inc. El nombre del contacto principal es la Licda. Ladia Aguilera. El domicilio comercial es Torre Banco Panamá, Piso 12, Avenida Boulevard y la Rotonda, Costa del Este, , Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apartado 0816-01558, email: info@deloitte.com.pa , teléfono +507 303 4100, fax +507 264 7124.

#### 5. Designación por acuerdos o entendimientos

No aplica.

### B. COMPENSACIÓN

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

### C. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

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

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

### D. EMPLEADOS

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

### E. PROPIEDAD ACCIONARIA

La propiedad accionaria se detalla a continuación:

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

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

#### **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.



### 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-14	31-dic-13	31-dic-12
Ventas o Ingresos totales	3,218,751	8,296,580	1,213,269
Margen Operativo	2,373,856	7,560,430	834,172
Gastos Generales y administrativos	844,895	736,150	379,097
Utilidad o Pérdida Neta	132,828	5,228,135	(1,110,425)
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	1,328	52,281	(11,104)
Depreciación y amortización	734	635	346,530
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-

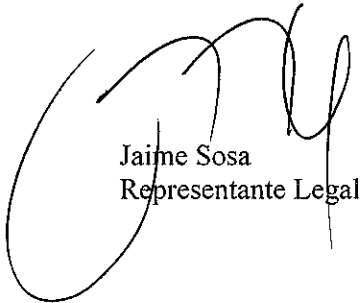
<b>Balance General</b>	<b>31-dic-14</b>	<b>31-dic-13</b>	<b>31-dic-12</b>
Activo Circulante	135,867	816,369	1,975,697
Activos Totales	32,196,675	33,112,853	28,921,454
Pasivo Circulante	51,807	1,112,639	1,161,202
Deuda a largo plazo	28,000,000	28,000,000	28,000,000
Acciones preferidas	-	-	-
Capital pagado	10,000	10,000	10,000
Déficit acumulado	4,250,538	4,117,710	(1,110,425)
Patrimonio Total	4,260,538	4,127,710	(1,100,425)
<b>Razones Financieras</b>			
Dividendo/ Acción	-	-	-
Deuda total/ Patrimonio	2,800	2,800	2,800
Capital de trabajo	10,000	10,000	10,000
Razón corriente	2.62	0.73	1.70
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	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 2015 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.

  
 Jaime Sosa  
 Representante Legal

## Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 e Informe de los Auditores Independientes de 27 de marzo 2015

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 2014**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancias o pérdidas	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 25



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

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 2014, 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 2014, 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 estos estados financieros 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 2014, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Deloitte.**

*Párrafo de énfasis*

Queremos llamar la atención sobre la Nota 14 de los estados financieros, que describe el cambio en la política contable y cambio del modelo de costo al modelo de valor razonable de las propiedades de inversión. Este cambio fue considerado un cambio en la entidad que reporta y, por lo tanto, fue registrado de forma retrospectiva, ajustando los estados financieros del 2013. Nuestra opinión no contiene salvedades con relación a este asunto.

The logo for Deloitte, featuring the word "Deloitte" in a stylized, cursive script font.

27 de marzo de 2015  
Panamá, Rep. de Panamá

## Unicorp Tower Plaza, S.A.

### Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014

(En balboas)

	Notas	2014	2013
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6	135,867	816,369
Cuentas por cobrar clientes		1,577	265,892
Total de activos corrientes		<u>137,444</u>	<u>1,082,261</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	7	32,000,000	32,000,000
Mobiliario y equipo, neto	8	621	1,355
Otros activos	9	58,610	29,237
Total de activos no corrientes		<u>32,059,231</u>	<u>32,030,592</u>
Total de activos		<u>32,196,675</u>	<u>33,112,853</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos:			
Financiamiento recibido	10	-	1,000,000
Bonos por pagar, neto	11	27,884,330	27,872,504
Pasivos varios:			
Intereses acumulados por pagar		-	66,146
Otros pasivos	12	51,807	46,493
Total de pasivos varios		<u>51,807</u>	<u>112,639</u>
Total de pasivos		<u>27,936,137</u>	<u>28,985,143</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	13	10,000	10,000
Ganancia acumulada		4,250,538	4,117,710
Total de patrimonio		<u>4,260,538</u>	<u>4,127,710</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>32,196,675</u>	<u>33,112,853</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 2014

(En balboas)

	Notas	2014	2013
Ingresos:			
Alquileres		2,926,269	2,704,151
Cuota de mantenimiento		291,870	271,744
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	-	5,320,685
Otros ingresos		612	-
Total de ingresos		<u>3,218,751</u>	<u>8,296,580</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Gastos de intereses sobre bonos		(2,185,304)	(2,296,791)
Gastos de comisiones		(17,411)	(125)
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(2,202,715)</u>	<u>(2,296,916)</u>
Ingreso neto		<u>1,016,036</u>	<u>5,999,664</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y beneficios a empleados		83,461	84,394
Honorarios y servicios profesionales		266,536	246,668
Depreciación	8	734	635
Seguros		29,599	-
Impuestos		230,779	194,194
Mantenimiento		84,441	69,082
Otros		150,079	141,812
Total de gastos generales y administrativos		<u>845,629</u>	<u>736,785</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		170,407	5,262,879
Impuesto sobre la renta	15	<u>(37,579)</u>	<u>(34,744)</u>
Ganancia neta		<u>132,828</u>	<u>5,228,135</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 2014  
(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Ganancia acumulada</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	10,000	(1,110,425)	(1,100,425)
Resultado del año (ganancia) al 31 de diciembre de 2013 según se reexpresó	-	5,228,135	5,228,135
<b>Saldo al 31 de diciembre 2013</b>	10,000	4,117,710	4,127,710
Ganancia neta	-	132,828	132,828
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	10,000	4,250,538	4,260,538

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 2014

(En balboas)

	Notas	2014	2013
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Ganancia neta		132,828	5,228,135
Ajustes por:			
Depreciación	8	734	635
Amortización de costos de emisión	11	11,826	11,827
Gasto de intereses		2,185,304	2,296,791
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		-	(5,320,685)
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Otros activos		234,942	(4,372)
Otros pasivos		5,314	(61,722)
Intereses pagados		(2,251,450)	(2,283,632)
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación</b>		<u>319,498</u>	<u>(133,023)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión por adquisición de propiedades y equipos, neto</b>			
		<u>-</u>	<u>(26,305)</u>
<b>Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento por financiamiento recibido</b>			
		<u>(1,000,000)</u>	<u>(1,000,000)</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(680,502)	(1,159,328)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	816,369	1,975,697
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>135,867</u>	<u>816,369</u>

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

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (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 (NIIFs)

#### 2.1 *Modificaciones a las NIIFs y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año*

A continuación se presenta una lista de las modificaciones a las NIIFs y la nueva interpretación que son obligatorias y se encuentran vigentes para los períodos contables que inician el 1 de enero de 2014 o posterior:

- Modificación a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 - Entidades de Inversión;
- Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de Activos y Pasivos Financieros;
- Modificaciones a la NIC 36 - Revelaciones del Importe Recuperable para Activos no Financieros;
- Modificaciones a la NIC 39 - Renovación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura; y
- CINIIF 21 - Gravámenes.

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

Las enmiendas a la NIIF 10 definen una entidad de inversión y requiere que la entidad que informa, que cumpla con la definición de una entidad de inversión, no es una consolidación de sus subsidiarias, pero en lugar de medir sus subsidiarias al valor razonable con cambios en ganancias o pérdidas en sus estados financieros consolidados y separados.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (En balboas)

---

Para calificar como una entidad de inversión, una entidad que informa tiene la obligación de:

- Obtener fondos de uno o más inversores con el fin de proporcionarles los servicios profesionales de gestión de inversiones.
- Comprometer a su(s) inversor(es) que su objetivo de negocios es invertir fondos exclusivamente para los retornos de la revalorización de capital, ingresos por inversión, o ambos.
- Medir y evaluar el rendimiento de la totalidad de sus inversiones en una base de valor razonable.

Se han hecho enmiendas consiguientes a la NIIF 12 y NIC 27 para introducir nuevos requerimientos en las revelaciones para las entidades de inversión.

#### Enmiendas a la NIC 32 - Compensación de Activos y Pasivos Financieros

Aclaran los requerimientos relacionados con la compensación de activos financieros y pasivos financieros.

#### Enmiendas a la NIC 36 - Revelaciones del Importe Recuperable para Activos no Financieros

Eliminan el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE), al que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no ha habido un deterioro o reverso con respecto a la (UGE). Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos adicionales para la revelación que se aplican cuando se mide el importe recuperable de un activo o una (UGE) según el valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen: jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la solicitud de revelación establecida en la NIIF 13 Medición del Valor Razonable. Las modificaciones requieren aplicación retrospectiva.

#### Enmiendas a la NIC 39 - Renovación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura

Indican que no habría necesidad de discontinuar la contabilidad de cobertura si el derivado de cobertura fue renovado, siempre que satisfaga ciertos criterios.

#### CINIIF 21 - Gravámenes

Nueva interpretación que proporciona orientación sobre cuándo 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.



# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (En balboas)

---

### 2.2 NIIFs nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha

La Empresa no ha aplicado las siguientes NIIFs nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

NIIF 9	Instrumentos Financieros
NIIF 15	Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
Modificaciones a la: NIIF 11	Negocios Conjuntos
NIC 16 y NIC 38	Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización
NIC 16	
NIC 19	Beneficios a Empleados

#### NIIF 9 - Instrumentos Financieros

- NIIF 9 - Instrumentos financieros versión revisada de 2014 y cuya vigencia es para períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2018 o posteriormente;
- Fase 1: Clasificación y medición de activos y pasivos financieros;
- Fase 2: Metodología de deterioro; y
- Fase 3: Contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 Contabilidad de instrumentos financieros, que reemplazará a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a “valor razonable con cambios en otro resultado integral” para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro y, c) contabilidad de cobertura general.

#### *Fase 1: Clasificación y medición de activos y pasivos financieros*

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con la NIIF, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(En balboas)

---

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y, (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).
- Todas las inversiones en patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado de ganancias o pérdidas, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al (FVTOCI), con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran disparidad contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a (FVTPL) se presenta como ganancia o pérdida.

#### *Fase 2: Metodología de deterioro*

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

#### *Fase 3: Contabilidad de cobertura*

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (En balboas)

---

#### Provisiones transitorias

La NIIF 9 se encuentra en vigencia para períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 o posteriores y permite una aplicación anticipada. Si una entidad decide aplicar la NIIF 9 anticipadamente, debe cumplir con todos los requerimientos de la NIIF 9 de manera simultánea, salvo los siguientes:

1. La presentación de las ganancias o pérdidas de valor razonable que se atribuyen a los cambios en el riesgo crediticio de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), los requerimientos para los que una entidad pueda aplicar anticipadamente, sin necesidad de cumplir con otros requerimientos de la NIIF 9; y
2. Contabilidad de cobertura, en los que una entidad puede decidir si continuar aplicando los requerimientos de la contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requerimientos de la NIIF 9.

#### 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 14 - Cuentas Regulatorias Diferidas

Permite que quienes adoptan por primera vez las NIIFs y son elegibles continúen sus anteriores políticas de contabilidad PCGA relacionadas con las tarifas reguladas, con cambios limitados.

#### NIIF15 - Ingresos de Contratos con los Clientes

La norma proporciona un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicas por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a todos los contratos con clientes. La fecha efectiva será para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

#### Enmiendas a la NIC 16 y a la NIC 38 - Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las enmiendas a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación basado en el ingreso para partidas de propiedad, planta y equipo. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen presunciones legales que afirman que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta suposición solo puede ser debatida en dos limitadas circunstancias:

Las modificaciones aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o posteriores.

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (En balboas)

---

### NIC 19 - Beneficios a Empleados

Las enmiendas requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones de beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurran. Las ganancias o pérdidas actuariales son reconocidas inmediatamente en otros resultados integrales para que los activos o pasivos netos de pensiones reconocidos en el estado de situación financiera reflejen el valor total del déficit o superávit del plan.

Existen otras mejoras anuales a las NIIFs cuya vigencia es para períodos anuales que comiencen el 1 de diciembre de 2014 o posteriores:

<u>Norma</u>	<u>Tema de modificación</u>
NIIF 2 Pago basado en acciones	Definición de condición para la irrevocabilidad de la concesión
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios
NIIF 8 Segmentos de operación	(i) Adición de segmentos de operación (ii) Conciliación de activos de segmentos sobre los que se debe informar con los activos de la entidad
NIIF 13 Medición del valor razonable	Cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo
NIC 16 <i>Propiedades, planta y equipo</i>	Método de revaluación - reexpresión proporcional de la depreciación acumulada (amortización)
NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas	Personal clave de la gerencia

La Administración está en proceso de evaluar el posible impacto de estas enmiendas en los estados financieros de la Empresa.

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

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

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

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

#### **3.2 Base de presentación**

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

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (En balboas)

---

### **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.

### **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.

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (En balboas)

---

### Baja en cuentas de pasivos financieros

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

### **3.7 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.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta 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 por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (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 año terminado el 31 de diciembre de 2014. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período.

### Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales de la Compañía al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

# Unicorp Tower Plaza, S. A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (En balboas)

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

<u>2014</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>
<b>Activos</b>						
Efectivo y depósitos en bancos y total de activos	135,867	-	-	-	-	135,867
<b>Pasivos</b>						
Bonos por pagar, neto y total de pasivos	-	-	13,942,165	13,942,165	-	27,884,330
<b>Posición neta</b>	135,867	-	(13,942,165)	(13,942,165)	-	(27,748,463)
<u>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>
<b>Activos</b>						
Efectivo y depósitos en bancos y total de activos	816,369	-	-	-	-	816,369
<b>Pasivos</b>						
Financiamiento recibido	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
Bonos por pagar, neto	-	-	-	27,872,504	-	27,872,504
Total de pasivos	1,000,000	-	-	27,872,504	-	28,872,504
<b>Posición neta</b>	(183,631)	-	-	(27,872,504)	-	(28,056,135)

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.

<u>2014</u>	<u>Valor en</u> <u>libros</u>	<u>Flujos no</u> <u>descontados</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 2</u> <u>años</u>	<u>De 2 a 5</u> <u>años</u>	<u>Más de 5</u> <u>años</u>
<b>Pasivos financieros:</b>						
Bonos por pagar, neto	27,884,330	27,884,330	-	-	13,942,165	13,942,165
<u>2013</u>	<u>Valor en</u> <u>libros</u>	<u>Flujos no</u> <u>descontados</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 2</u> <u>años</u>	<u>De 2 a 5</u> <u>años</u>	<u>Más de 5</u> <u>años</u>
<b>Pasivos financieros:</b>						
Bonos por pagar, neto	27,872,504	27,872,504	-	-	-	27,872,504
Financiamiento recibido	1,000,000	1,066,146	1,066,146	-	-	-
Total de pasivos financieros	28,872,504	28,938,650	1,066,146	-	-	27,872,504



## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (En balboas)

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.

2014	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 banco	135,867	-	-	-	-	-	-	135,867
Total	135,867	-	-	-	-	-	-	135,867
<b>Pasivos:</b>								
Bonos por pagar, neto	-	-	-	13,942,165	-	13,942,165	-	27,884,330
Total	-	-	-	13,942,165	-	13,942,165	-	27,884,330
Total sensibilidad a tasa de interés	135,867	-	-	(13,942,165)	-	(13,942,165)	-	(27,748,463)

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 y total de activos	816,369	-	-	-	-	-	-	816,369
<b>Pasivos:</b>								
Financiamiento recibido	-	-	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
Bonos por pagar, neto	-	-	-	-	13,936,252	13,936,252	-	27,872,504
Total	-	-	1,000,000	-	13,936,252	13,936,252	-	28,872,504
Total sensibilidad a tasa de interés	816,369	-	(1,000,000)	-	(13,936,252)	(13,936,252)	-	(28,056,135)

## 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.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(En balboas)

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.

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

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

	2014		2013	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<b>Activos financieros</b>				
Depósitos a la vista en bancos	135,867	135,867	816,369	816,369
Cuentas por cobrar clientes	1,577	1,577	265,892	265,892
Total de activos financieros	<u>137,444</u>	<u>137,444</u>	<u>1,082,261</u>	<u>1,082,261</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Financiamiento recibido	-	-	1,000,000	1,000,000
Bonos por pagar, neto	27,884,330	28,140,000	27,872,504	27,902,000
Total de pasivos financieros	<u>27,884,330</u>	<u>28,140,000</u>	<u>28,872,504</u>	<u>28,902,000</u>

2014	<u>Jerarquía del valor razonable</u>		
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Activos financieros:</b>			
Depósitos en banco	-	135,867	-
Cuentas por cobrar clientes	-	1,577	-
Total de activos financieros	<u>-</u>	<u>137,444</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros:</b>			
Bonos por pagar, neto	-	28,140,000	-
Total de pasivos financieros	<u>-</u>	<u>28,140,000</u>	<u>-</u>

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (En balboas)

<b>2013</b>	<b>Jerarquía del valor razonable</b>		
	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>
<b>Activos financieros:</b>			
Depósitos en banco	-	816,369	-
Cuentas por cobrar clientes	-	265,892	-
<b>Total de activos financieros</b>	<b>-</b>	<b>1,082,261</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros:</b>			
Financiamiento recibido	-	1,000,000	-
Bonos por pagar, neto	-	27,902,000	-
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>28,902,000</b>	<b>-</b>

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

El valor razonable de los bonos por pagar mostrados arriba en el Nivel 2, corresponden a emisiones realizadas en el año 2012 en la Bolsa de Valores de Panamá, por consiguiente, su valor razonable ha sido determinado en la respectiva de los bonos por pagar como activo.

#### Valor razonable de los activos no financieros que se miden a valor razonable

La Compañía valúa las propiedades de inversión a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos no financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

<u>Activo no financiero</u>	<u>Valor razonable</u>		<u>Jerarquía del valor razonable</u>	<u>Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales</u>	<u>Dato(s) de entrada no observables significativos</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>			
<i>Propiedades de inversión, neto (ver Nota 7)</i>					
Propiedades de inversión, neto	32,000,000	32,000,000	Nivel 2	Precios de cotización de oferta en un mercado activo - Valor de apreciación según demanda	N/A

## 6. Efectivo y depósitos en banco

El efectivo y depósitos en banco se detallan a continuación:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Caja menuda	300	300
Prival Bank, S.A.	135,567	813,426
Banco Panamá, S.A.	-	2,643
	<b>135,867</b>	<b>816,369</b>

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (En balboas)

---

#### 7. Propiedades de inversión, neto

La propiedad de inversión se detalla a continuación:

2014	<u>Saldo inicial</u>	<u>Cambio en el valor razonable</u>	<u>Saldo final</u>
<b>Costo:</b>			
Terreno	1,917,540	-	1,917,540
Edificio	24,736,142	-	24,736,142
Mejoras	25,633	-	25,633
Cambio en el valor razonable	5,320,685	-	5,320,685
Saldo 2013	<u>32,000,000</u>	<u>-</u>	<u>32,000,000</u>
Saldo 2013	<u>26,653,682</u>	<u>5,346,318</u>	<u>32,000,000</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.

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

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 se obtuvo a través de un avalúo realizado a esas fechas por valuadores independientes no relacionados con la Compañía. Ambas empresas valuatoras cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

El valor razonable se determinó según el enfoque comparable de mercado que refleje los precios de transacción recientes para propiedades similares (valor de apreciación según demanda). De igual manera para determinar el valor de mercado se consideró la topografía del terreno, el crecimiento comercial del área y la zonificación establecida por el Ministerio de Vivienda (MIVI)

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el año.

Cuando se estima el valor razonable de las propiedades, el mejor y mayor uso de las propiedades es el actual.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (En balboas)

---

#### 8. Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo se detalla a continuación:

<b>2014</b>	<b><u>Saldo inicial</u></b>	<b><u>Adiciones</u></b>	<b><u>Saldo final</u></b>
<b>Costo:</b>			
Mobiliario y equipo	1,323	-	1,323
Equipo de cómputo	879	-	879
	<u>2,202</u>	<u>-</u>	<u>2,202</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Mobiliario y equipo	432	441	873
Equipo de cómputo	415	293	708
	<u>847</u>	<u>734</u>	<u>1,581</u>
Saldo neto 2014	<u>1,355</u>	<u>(734)</u>	<u>621</u>
Saldo neto 2013	<u>1,318</u>	<u>37</u>	<u>1,355</u>

#### 9. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Seguros pagados por anticipado	18,281	17,784
Gastos pagados por anticipado	39,744	10,911
Otros activos	585	542
	<u>58,610</u>	<u>29,237</u>

#### 10. Financiamiento recibido

##### 2013

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

Durante el año 2014, el financiamiento recibido, del año 2013 fue cancelado a su vencimiento de acuerdo a lo establecido.

#### 11. Bonos por pagar, neto

El 29 de junio de 2012, la Compañía emitió dos series de bonos corporativos por un total de B/.28,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. La Emisión contiene dos series: la "Serie Senior" por un valor nominal de B/.14,000,000 y su fecha de vencimiento será el 28 de junio de 2019 y la "Serie Subordinada" por B/.14,000,000 y su fecha de vencimiento será el 29 de junio de 2062.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (En balboas)

---

Los bonos de la Serie Senior devengan 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 devengan 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>2014</b>	<b>2013</b>
Bonos por pagar	27,872,504	27,860,677
Costos de emisión de bonos	11,826	11,827
	<u>27,884,330</u>	<u>27,872,504</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.

#### 12. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Cuentas por pagar - otros	3,950	2,766
Impuestos por pagar	46,013	41,953
Prestaciones laborales	1,844	1,774
	<u>51,807</u>	<u>46,493</u>

#### 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. Cambio en política contable

Durante el año 2014, la Administración ha decidido realizar un cambio en su política contable sobre el reconocimiento de la propiedad de inversión y cambio del modelo de costo al modelo de valor razonable, ya que considera que la nueva política contable refleja de forma más fiable y relevante la sustancia de la utilización de la propiedad de inversión.

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(En balboas)

Previamente, la Compañía reconocía la propiedad de inversión bajo del modelo de costo y la correspondiente depreciación acumulada. La nueva política adoptada por la Compañía, establece reconocer las propiedades de inversión bajo el modelo del valor razonable a partir de un avalúo practicado por un experto independiente, considerando que el uso que se le está dando a la propiedad de inversión es la generación de ingresos mediante alquileres por arrendamiento.

Este cambio ha sido aplicado de forma retrospectiva, de manera que la información financiera sea presentada de forma consistente sobre los períodos en que se informan.

Los efectos de la aplicación de esta política contable se reflejan a continuación:

<b>Al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>Como se presentó</b>	<b>Ajuste de reexpresión</b>	<b>Reexpresado</b>
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	816,369	-	816,369
Cuentas por cobrar clientes	265,892	-	265,892
Total de activos corrientes	<u>1,082,261</u>	<u>-</u>	<u>1,082,261</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	25,817,600	6,182,400	32,000,000
Mobiliario y equipo, neto	25,279	(23,924)	1,355
Otros activos	29,237	-	29,237
Total de activos no corrientes	<u>25,872,116</u>	<u>6,158,476</u>	<u>32,030,592</u>
Total de activos	<u>26,954,377</u>	<u>6,158,476</u>	<u>33,112,853</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivos:			
Financiamiento recibido	1,000,000	-	1,000,000
Bonos por pagar, neto	27,872,504	-	27,872,504
Pasivos varios:			
Intereses acumulados por pagar	66,146	-	66,146
Otros pasivos	46,493	-	46,493
Total de pasivos varios	<u>112,639</u>	<u>-</u>	<u>112,639</u>
Total de pasivos	<u>28,985,143</u>	<u>-</u>	<u>28,985,143</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	10,000	-	10,000
(Deficit) Ganancia acumulada	(2,040,766)	6,158,476	4,117,710
Total de patrimonio	<u>(2,030,766)</u>	<u>6,158,476</u>	<u>4,127,710</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>26,954,377</u>	<u>6,158,476</u>	<u>33,112,853</u>

## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 (En balboas)

---

<b>Año terminado el 31 de diciembre de 2013</b>	<b>Como se presentó</b>	<b>Ajuste de reexpresión</b>	<b>Reexpresado</b>
Ingresos:			
Alquileres	2,704,151	-	2,704,151
Cuota de mantenimiento	271,744	-	271,744
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	-	5,320,685	5,320,685
Total de ingresos	<u>2,975,895</u>	<u>5,320,685</u>	<u>8,296,580</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Gastos de intereses sobre bonos	(2,296,791)	-	(2,296,791)
Gastos de comisiones	(125)	-	(125)
Total de gastos de intereses y comisiones	<u>(2,296,916)</u>	<u>-</u>	<u>(2,296,916)</u>
Ingreso neto	<u>678,979</u>	<u>5,320,685</u>	<u>5,999,664</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y beneficios a empleados	84,394	-	84,394
Honorarios y servicios profesionales	246,668	-	246,668
Depreciación	838,426	(837,791)	635
Seguros	-	-	-
Impuestos	194,194	-	194,194
Mantenimiento	69,082	-	69,082
Otros	141,812	-	141,812
Total de gastos generales y administrativos	<u>1,574,576</u>	<u>(837,791)</u>	<u>736,785</u>
(Pérdida) ganancia antes del impuesto sobre la renta	(895,597)	6,158,476	5,262,879
Impuesto sobre la renta	<u>(34,744)</u>	<u>-</u>	<u>(34,744)</u>
(Pérdida) ganancia neta	<u>(930,341)</u>	<u>6,158,476</u>	<u>5,228,135</u>

#### 15. 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 2014, 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.



## Unicorp Tower Plaza, S. A.

### Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(En balboas)

---

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Total de ingresos gravables (100%)	3,218,751	2,975,895
Renta neta gravable (4.67%)	<u>150,316</u>	<u>138,974</u>
Impuesto causado alternativo	<u>37,579</u>	<u>34,744</u>

#### 16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron autorizados por la Gerencia General y aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 27 de marzo de 2015.

\* \* \* \* \*