

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estados Financieros por el año terminado al 30 de junio de 2014.

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



Unicorp Tower Plaza, S.A.

Informe del Contador y Estados Financieros 2014

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 - 24



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 30 de junio de 2014, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los 9 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 Auditoría. 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 30 de junio de 2014, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 9 meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



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

Panamá, 18 de agosto de 2014
Panamá, República de Panamá



Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de situación financiera 30 de junio de 2014 (En balboas)

	Notas	2014 Junio	2013 Diciembre
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6	821,234	816,369
Cuentas por cobrar clientes		<u>862,515</u>	<u>265,892</u>
Total de activos corrientes		<u>1,683,749</u>	<u>1,082,261</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	7	32,000,000	25,841,524
Mobiliario y equipo, neto	8	37,576	1,355
Otros activos	9	<u>18,552</u>	<u>29,237</u>
Total de activos no corrientes		<u>32,056,128</u>	<u>25,872,116</u>
Total de activos		<u>33,739,877</u>	<u>26,954,377</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos:			
Financiamiento recibido	10	1,680,000	1,000,000
Bonos por pagar, neto	12	<u>27,878,417</u>	<u>27,872,504</u>
Pasivos varios:			
Intereses acumulados por pagar		85,000	66,146
Otros pasivos	11	<u>17,369</u>	<u>46,493</u>
Total de pasivos varios		<u>102,369</u>	<u>112,639</u>
Total de pasivos		<u>29,660,786</u>	<u>28,985,143</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	13	10,000	10,000
Utilidad acumulado		<u>4,069,091</u>	<u>(2,040,766)</u>
Total de patrimonio		<u>4,079,091</u>	<u>(2,030,766)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>33,739,877</u>	<u>26,954,377</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 periodo terminado el 30 de junio de 2014 (En balboas)

	Notas	JUNIO DE 2014		JUNIO DE 2013	
		Mensual	Acumulado	Mensual	Acumulado
Ingresos:					
Alquileres		269,040	1,432,360	221,863	1,343,311
Cuota de mantenimiento		29,983	139,031	23,218	139,309
Ganancia por Valuación		0	6,298,464	-	-
Total de ingresos		<u>299,023</u>	<u>7,869,855</u>	<u>245,081</u>	<u>1,482,620</u>
Gasto de intereses y comisiones:					
Gasto de intereses sobre financiamiento		(708,958)	(1,106,382)	(741,940)	(1,153,268)
Gasto de comisiones		<u>(2,714)</u>	<u>(11,286)</u>	<u>-</u>	<u>(125)</u>
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(711,672)</u>	<u>(1,117,668)</u>	<u>(741,940)</u>	<u>(1,153,393)</u>
Total de ingresos operativos		<u>(412,649)</u>	<u>6,752,187</u>	<u>(496,859)</u>	<u>329,227</u>
Gastos generales y administrativos:					
Salarios y beneficios a empleados		5,706	39,312	6,076	40,945
Honorarios y servicios profesionales		233,645	263,796	230,000	241,834
Depreciación		60	140,361	69,934	418,745
Seguros		2,394	14,364	2,394	14,364
Impuestos		-	77,554	825	103,973
Mantenimiento		9,886	47,290	2,685	34,817
Otros gastos		<u>7,891</u>	<u>59,653</u>	<u>8,431</u>	<u>56,429</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>259,582</u>	<u>642,330</u>	<u>320,345</u>	<u>911,107</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>(672,231)</u>	<u>6,109,857</u>	<u>(817,204)</u>	<u>(581,880)</u>

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio Por el periodo terminado el 30 de junio de 2014

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Utilidad (déficit) acumulada</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial del período	10,000	(1,110,425)	(1,100,425)
Pérdida neta del período	-	(581,880)	(581,880)
Saldo al 30 de junio de 2013	<u>10,000</u>	<u>(1,692,305)</u>	<u>(1,682,305)</u>
Saldo inicial al 31 de diciembre 2013	10,000	(2,040,766)	(2,030,766)
Utilidad neta del período	-	<u>6,109,857</u>	<u>6,109,857</u>
Saldo al 30 de junio de 2014	<u>10,000</u>	<u>4,069,091</u>	<u>4,079,091</u>

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



Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de flujo de efectivo

Por el período terminado el 30 de junio de 2014

(En balboas)

	Notas	2014	2013
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta		6,109,857	(581,880)
Ajustes por:			
Depreciación	7,8	140,361	418,745
Amortización de costos de emisión		5,913	-
Gasto de intereses		1,106,382	-
Ganancia por Valuación		(6,298,464)	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Otros activos	9	(585,938)	(565,341)
Otros pasivos	10	(29,124)	(63,784)
Intereses pagados		(1,087,528)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(638,541)</u>	<u>(792,260)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades y equipos, neto		(36,594)	(25,824)
Adquisición de propiedades de inversión		-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(36,594)</u>	<u>(25,824)</u>
Flujos de efectivo neto de las actividades de financiamiento			
Financiamiento recibido		680,000	630,000
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		680,000	630,000
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		4,865	(188,084)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		816,369	1,975,697
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	6	<u>821,234</u>	<u>1,787,613</u>

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio 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 PrivalProperty Management, Inc. (antes NorwoodEstates, S.A.) compañía panameña constituida mediante Escritura Pública 811 del 16 de enero de 2012.

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

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

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

NIIF 13 medición a valor razonable

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros
30 de junio de 2014
(En balboas)

2.2 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros

NIIF 10 - Estados financieros consolidados

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

NIIF 11 - Negocios conjuntos

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

NIIF 12 - Revelaciones de intereses en otras entidades

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

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

Las enmiendas a la NIC 1 requieren revelaciones adicionales que deberán efectuarse en la sección de otras utilidades integrales de tal manera que las partidas de otras utilidades integrales se agrupen en dos categorías (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a ganancias o pérdidas; y (b) las partidas que serán reclasificadas posteriormente a ganancias o pérdidas cuando se cumplan las condiciones.

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

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

NIC 19 - Beneficios a empleados

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio de 2014

(En balboas)

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

Una serie de normas y modificaciones nuevas a las normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 31 de diciembre de 2013. No se espera que ninguno de éstos tenga un efecto significativo sobre los estados financieros, excepto los siguientes indicados a continuación. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

NIIF 9 - Instrumentos Financieros: clasificación y medición

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

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

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 30 de junio de 2014

(En balboas)

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

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

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

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

Enmiendas a la NIC 32 compensación de activos y pasivos financieros

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

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

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

CINIIF 21 Gravámenes

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio de 2014

(En balboas)

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

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 *Declaración de cumplimiento*

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

3.2 *Base de presentación*

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

3.3 *Moneda funcional y de presentación*

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

3.4 *Uso de estimaciones*

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio de 2014

(En balboas)

3.5 *Depósitos en bancos*

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

3.6 *Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos*

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el fundamento al arreglo contractual.

Instrumentos de patrimonio

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

Pasivos financieros

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

Otros pasivos financieros

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

Baja en cuentas de pasivos financieros

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio de 2014

(En balboas)

3.7 *Mobiliario y equipo*

El mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición, neto de la depreciación y amortización acumuladas. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

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

Mobiliario y equipo	3 años
Equipo de cómputo	3 años

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

3.8 *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

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

3.9 *Capital en acciones*

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

3.10 *Reconocimiento de ingresos*

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

Ingresos por alquiler

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio de 2014

(En balboas)

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

Intereses ganados y pagados

Los intereses ganados y pagados son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos que generan intereses.

El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un período de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un período más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por créditos.

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de tasa de interés

La Compañía no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período terminado el 31 de diciembre de 2013. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio de 2014

(En balboas)

Administración del riesgo de capital

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

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

Junio 2014	<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	821,234	-	-	-	-	821,234
Total de activos	821,234	-	-	-	-	821,234
Pasivos						
Financiamiento recibido	1,680,000	-	-	-	-	1,680,000
Bonos por pagar	-	-	-	28,000,000	-	28,000,000
Total de pasivos	1,680,000	-	-	28,000,000	-	29,680,000
Posición neta	(858,766)	-	-	(28,000,000)	-	(28,858,766)
Diciembre 2013						
Diciembre 2013	<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)

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 30 de junio de 2014

(En balboas)

vencimiento más cercano posible. Los flujos esperados de estos instrumentos pueden variar significativamente producto de estos análisis.

Junio 2014	Valor en libros	Flujo				
		descontado	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Bonos por pagar	28,000,000	28,000,000	-	-	-	28,000,000
Financiamiento recibido	1,680,000	1,765,000	1,765,000	-	-	-
Total de pasivos financieros	29,680,000	29,765,000	1,765,000	-	-	28,000,000

Diciembre 2013	Valor en libros	Flujo				
		descontado	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Bonos por pagar	28,000,000	28,000,000	-	-	-	28,000,000
Financiamiento recibido	1,000,000	1,066,146	1,066,146	-	-	-
Total de pasivos financieros	29,000,000	29,066,146	1,066,146	-	-	28,000,000

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.

Junio 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
Activos:								
Depósitos en bancos	821,234	-	-	-	-	-	-	821,234
Total	821,234	-	-	-	-	-	-	821,234
Pasivos:								
Financiamiento recibido	1,000,000	680,000	-	-	-	-	-	1,680,000
Bonos por pagar	-	-	-	-	14,000,000	14,000,000	-	28,000,000
Total	1,000,000	680,000	-	-	14,000,000	14,000,000	-	29,680,000
Total sensibilidad a tasa de interés	(178,766)	(680,000)	-	-	(14,000,000)	(14,000,000)	-	(28,858,766)

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 30 de junio de 2014

(En balboas)

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 a tasa de interés	816,369	-	(1,000,000)	-	(14,000,000)	(14,000,000)	-	(28,183,631)

5. Estimaciones de contabilidad, juicios críticos y contingencias

La Compañía efectúa estimaciones y juicios que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

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

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio de 2014

(En balboas)

- 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 presentan a valor razonable (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

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

	Junio 2014		Diciembre 2013	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Depósitos a la vista en bancos	821,234	821,234	816,369	816,369
Propiedades de inversión, neto	<u>32,000,000</u>	<u>32,000,000</u>	<u>25,817,600</u>	<u>32,000,000</u>
Total de activos financieros	<u>32,821,234</u>	<u>32,821,234</u>	<u>26,633,969</u>	<u>32,816,369</u>
Pasivos financieros				
Financiamiento recibido	1,680,000	1,680,000	1,000,000	1,000,000
Bonos por pagar	<u>28,000,000</u>	<u>27,200,000</u>	<u>28,000,000</u>	<u>27,902,000</u>
Total de pasivos financieros	<u>29,680,000</u>	<u>28,880,000</u>	<u>29,000,000</u>	<u>28,902,000</u>

Jerarquía del valor razonable

2014	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros:			
Depósitos en banco	-	821,234	-
Propiedades de inversión, neto	-	<u>32,000,000</u>	-
Total de activos financieros	-	<u>32,821,234</u>	-
Pasivos financieros			
Financiamiento recibido	-	1,680,000	-
Bonos por pagar	-	<u>27,720,000</u>	-
Total de pasivos financieros	-	<u>29,400,000</u>	-

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 30 de junio de 2014

(En balboas)

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

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

6. Efectivo y depósitos en banco

El efectivo y depósitos en banco se detallan a continuación:

	Junio 2014	Diciembre 2013
Caja menuda	300	300
Prival Bank, S.A.	818,291	813,426
Banco Panamá, S.A.	<u>2,643</u>	<u>2,643</u>
	<u>821,234</u>	<u>816,369</u>

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 30 de junio de 2014

(En balboas)

7. Propiedades de inversión

La propiedad de inversión se detalla a continuación:

Junio 2014	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo final</u>
Costo:			
Terreno	1,917,540	-	1,917,540
Mejoras a la Propiedad	25,633	-	25,633
Edificio	25,082,460	-	25,082,460
Valuacion Propiedad de Inversión	-	6,298,464	6,298,464
	<u>27,025,633</u>	<u>6,298,464</u>	<u>33,324,097</u>
Depreciación acumulada			
Edificio	1,182,400	139,347	1,321,747
Mejoras a la Propiedad	1,709	641	2,350
	<u>1,184,109</u>	<u>139,988</u>	<u>1,324,097</u>
Saldo neto 2014	<u>25,841,524</u>	<u>6,158,476</u>	<u>32,000,000</u>
Saldo neto diciembre 2013	<u>26,653,682</u>	<u>(812,158)</u>	<u>25,841,524</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 30 de junio de 2014

(En balboas)

8. Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se detalla a continuación:

Junio 2014	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo final</u>
Costo:			
Mobiliario y equipo	1,322	-	1,322
Equipo de cómputo	880	-	880
Mejoras a la propiedad	-	36,593	36,593
	<u>2,202</u>	<u>36,593</u>	<u>38,795</u>
Depreciación acumulada			
Mobiliario y equipo	432	226	658
Equipo de cómputo	415	146	561
	<u>847</u>	<u>372</u>	<u>1,219</u>
Saldo neto 2014	<u>1,355</u>	<u>36,221</u>	<u>37,576</u>
Saldo neto diciembre 2013	<u>1,318</u>	<u>37</u>	<u>1,355</u>

9. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	Junio 2014	Diciembre 2013
Seguros pagados por anticipado	4,788	17,784
Gastos pagados por anticipado	11,000	10,911
Otros activos	2,764	542
	<u>18,552</u>	<u>29,237</u>



Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de junio de 2014

(En balboas)

10. Financiamiento recibido

El financiamiento recibido se compone de la siguiente manera:

<u>Acreeedor</u>	<u>Junio 14</u>	<u>Diciembre 13</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>
Unicorp of America, Inc.	1,000,000	1,000,000	Julio 2014	3.75%
Prival Bond Fund, S.A.	680,000	-	Diciembre 2014	6.25%
	<u>1,680,000</u>	<u>1,000,000</u>		

Los financiamientos recibidos están garantizados mediante carta promesa irrevocable de pago. El pago del financiamiento por la suma de B/.1,000,000 con vencimiento en julio 2014 está condicionado a que uno de los arrendatarios de la finca en arrendamiento se mantenga como arrendatario ocupando la finca como mínimo con un plazo de dos (2) años contados desde la fecha de la firma del contrato conforme lo establece contrato de compra y venta de la propiedad de inversión.

El financiamiento recibido de Prival Bond Fund, S.A., está garantizado con pagarés sobre alquileres. El pago del financiamiento por la suma de B/. 680,000 tiene vencimiento en diciembre 2014.

11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	Junio 2014	Diciembre 2013
Cuentas por pagar - otros	16,042	2,766
Impuestos por pagar	-	41,953
Seguro social por pagar	1,327	1,774
	<u>17,369</u>	<u>46,493</u>



Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 30 de junio de 2014

(En balboas)

12. Bonos por pagar

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

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

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

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

	Junio 2014	Diciembre 2013
Bonos por pagar, saldo al inicio del periodo	27,872,504	27,860,677
Gastos de emisión de bonos	5,913	11,827
	<u>27,878,417</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.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 30 de junio de 2014

(En balboas)

13. Acciones comunes

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

14. Impuesto sobre la renta

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

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

Mediante la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 queda eliminado el método denominado Cálculo Alterno 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

	Junio 2014	Diciembre 2013
Total de ingresos gravables (100%)	1,571,391	2,975,895
Renta neta gravable (4.67%)	73,384	138,974
Impuesto causado alternativo	18,346	34,744

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 30 de junio de 2014

(En balboas)

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A., por el período terminado el 30 de junio de 2014 fueron autorizados por la Gerencia General y aprobados por la Junta Directiva para su emisión el 18 de agosto de 2014.

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 30 de junio 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: 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

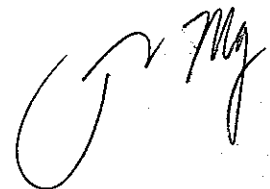
i. LIQUIDEZ

Al 30 de junio del 2014 Emisor cuenta con B/.821,234 en depósitos a la vista y B/.1,782,639 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 0.94 veces.

(en USD)	Auditados	Interinos
	31 de diciembre de 2013	30 de junio de 2014
Activos Corrientes		
Depósitos a la vista	816,369	821,234
Cuentas por cobrar	265,892	862,575
Total de Activo Corriente	1,082,261	1,683,809
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	1,112,639	1,792,639
Ratio de Liquidez	0.97	0.94

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 30 de junio de 2014 el Emisor contaba con un capital pagado de B/.10,000, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.



iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 30 de junio de 2014 los ingresos del emisor totalizan B/.7,869,855 provenientes un 18 % de alquileres ganados y un 1.77% de cuotas de mantenimiento. El total de los gastos generales fueron de B/.501,969 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.1,117,668, La utilidad neta es de B/.6,109,857.

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 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	30-Jun-14	31-Mar-14	31-Dic-13	30-Sep-13
Ventas o Ingresos totales	811,780	7,058,075	758,033	735,242
Margen Operativo	401,965	6,837,693	607,532	643,669
Gastos Generales y administrativos	409,815	97,526	150,501	91,573
Utilidad o Pérdida Neta	(467,726)	6,578,354	(511,172)	197,455
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	(4,677)	65,784	(5,112)	1,975
Depreciación y amortización	184	140,177	209,851	209,830
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-



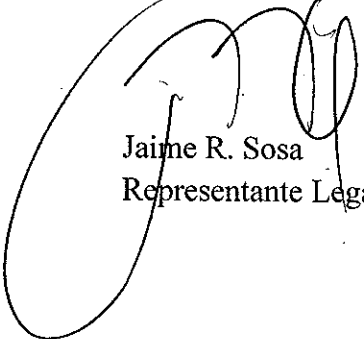
Balance General	30-jun-14	31-mar-14	31-dic-13	30-sep-13
Activo Circulante	1,683,749	1,495,256	1,082,261	1,117,007
Activos Totales	33,739,877	33,514,176	26,954,377	27,454,394
Pasivo Circulante	1,782,639	1,091,128	1,112,639	1,069,697
Deuda a largo plazo	28,000,000	28,000,000	28,000,000	28,000,000
Acciones preferidas	-	-	-	-
Capital pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	4,069,091	4,537,588	(2,040,766)	(1,494,850)
Patrimonio Total	4,079,091	4,547,588	(2,030,766)	(1,484,850)
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	0.94	1.37	0.97	1.04
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 agosto de 2014 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.


 Jaime R. Sosa
 Representante Legal

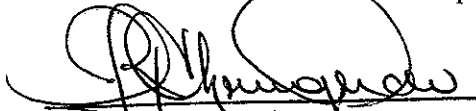


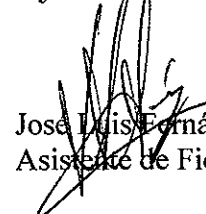
FIDEICOMISO No. 19
Unicorp Tower Plaza, S.A.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 30 de junio de 2014)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 26 de Junio de 2012 con Unicorp Tower Plaza, S.A., como Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de la Emisión de Bonos Corporativos de Unicorp Tower Plaza, S.A., autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No.207-12 de 22 de junio de 2012, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente Emisor, según los términos y condiciones establecidas en el Bono certifica que:

- A la fecha de esta certificación se encontraban constituidas las siguientes Garantías requeridas para respaldar las sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de la Emisión de los Bonos, para dar cumplimiento a los términos establecidos en el Bono y el Contrato de Fideicomiso:
 - i. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Catorce Millones de Balboas (B/.14,000,000.00), por el Fideicomitente Emisor y Fideicomitente Garante Hipotecario, Unicorp Tower Plaza, S.A. a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Unicorp Tower Plaza, S.A.
 - ii. Contrato de Cesión Suspensiva de Cánones de Arrendamiento.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 30 de junio de 2014.


Ingrid R. Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos


José Luis Fernández
Asistente de Fideicomisos