

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.
FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
Al 31 de diciembre de 2015

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

Valores registrados: *Emisión de bonos corporativos en la Serie Senior hasta B/14,000,000.00 ,
totalizando B/14,000,000.00*

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*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Sosa', is written above a horizontal dotted line.

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 Calle 50 y Calle 71 San Francisco, 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 Calle 50 y 71 San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá. La Junta Directiva tendrá el control absoluto y la administración total de los negocios de la sociedad.

2. Representación Legal

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

3. Negocios

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

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



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

4. Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

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

5. Contratos con Partes Relacionadas

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

6. Modificaciones

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

7. Estatutos

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

8. Derecho de Adquisición Preferente y Derecho de Tanteo

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



9. Otros Derechos

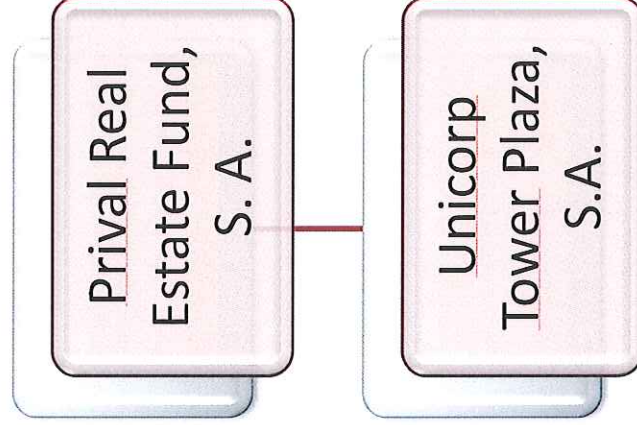
No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del emisor. No hay ningún derecho especial con respecto a ningún tipo de acción. Todas las acciones tienen los mismos derechos.

C. Descripción del negocio

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

D. Estructura Organizacional

La estructura organizacional del emisor se detalla a continuación:



E. Propiedad, planta y equipo

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

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

Propiedad	30 años
Equipos	3 años

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

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

F. Investigación, Desarrollo, Patentes o Licencias

No aplica.

G. Información sobre tendencias

El porcentaje de disponibilidad en el mercado de oficinas no reportó cambios para el segundo semestre 2015, por el contrario, se mantuvo en 16.5%. La absorción neta registrada en el segundo semestre 2015 fue de 90,162 m². Esta cifra incluye todas las clases de oficinas: A+, A y B. La construcción y entrega de nuevos edificios ha disminuido, producto de mayor cautela ante la desaceleración de grandes economías como China, Unión Europea y varios países de América Latina.

Los edificios Clase B mantuvieron su disponibilidad en 11.5%. La demanda en esta clase de edificios es mayor, al contar con activos un poco más antiguos, calidad estándar, y por ende un canon de arrendamiento más accesible.

Según los reportes proporcionados por una reconocida firma de bienes raíces local, el mercado de oficinas no reportó cambio en sus rentas promedio. Los edificios Clase B disminuyeron ligeramente sus rentas promedio de US\$19 por m² por mes a US\$18 por m² por mes. Dicha baja se le puede atribuir a la gran cantidad de activos disponibles existentes en el mercado, por lo que se prevé se mantenga igual para el próximo año.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre del 2015 el Emisor cuenta con B/.456,472 en depósitos a la vista y B/.149,403 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 3.06 veces.

(en USD)

	2015	2014	2013
Activos Corrientes			
Depósitos a la vista	456,472	135,867	816,369
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar	149,403	13,894	1,112,639

Ratio de Liquidez 3.06 9.78 0.73



B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2015 el Emisor contaba con un capital pagado de B/.14,010,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa y posterior aporte adicional del accionista.

C. Resultado de Operaciones

Al 31 de diciembre de 2015 los ingresos del emisor totalizan B/.3,410,321 provenientes un 76% de alquileres ganados, un 2% de cuotas de mantenimiento y un 22% en otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/.783,214 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.1,494,625; por ende ha generado una utilidad neta de B/.949,150.

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 información del mercado, el precio promedio solicitado continúa en aumento al finalizar el año 2015. Los edificios Clase A han alcanzado los US\$2,900.00 por m². De igual forma se reportó un aumento en el precio para los edificios Clase B a US\$2,300.00 por m². Los precios promedios solicitados mantuvieron una tendencia a la alza; numerosos dueños de oficinas prefieren conservar sus activos e incluso les resulta más atractivo alquilarlos, antes que disminuir su precio de mercado.

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: Calle 50 y 71 San Francisco

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.. Previamente, había trabajado en Lloyds Bank (Panamá). Actualmente, el Sr. Fábrega es inversionista en varios proyectos de bienes y raíces (Albrook Mall, Westland Mall y algunos desarrollos de vivienda de bajo costo y de lujo). Actualmente se desempeña como Presidente de Prival Bank, S.A.

Jaime Sosa Secretario

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 11 de noviembre de 1972

Domicilio Comercial: Calle 50 y 71 San Francisco

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: Avenida Ricardo Arango y Calle Santa Ana. Urb. Obarrio. Panamá.

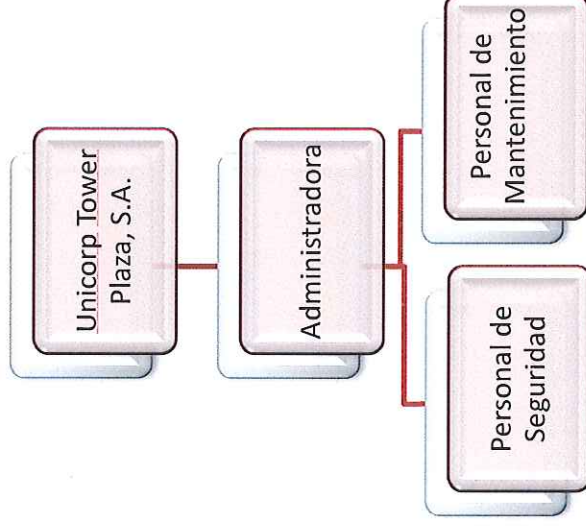
Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

El Sr. Pérez cuenta con más de 14 años de experiencia en el sector bancario y financiero, iniciando en Wall Street Securities como asesor financiero durante 5 años. Luego laboró por 3 años en Grupo Banistmo primero como Gerente Regional y posteriormente como Vicepresidente del Grupo de Instituciones Financieras en el área de Banca Privada. Actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo y COO de Acerta Compañía de Seguros.

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 BMW Plaza, piso 9, Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: +507 301 6600, Fax: +507 301 6600, email: atovar@fmm.com.pa

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán

obligaciones válidas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado 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. Lesbia de Reyes. 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 5 de Mantenimiento.

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

La propiedad accionaria se detalla a continuación:



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

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

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Unicorp Tower Plaza, S.A. es 100% propiedad de Prival Real Estate Fund, S. A., constituida mediante Escritura Pública No. 5132 del 8 de abril del 2015según las leyes en Panamá, República de Panamá.

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, PrivalSecurities, 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 la Serie Senior hasta B/.14,000,000.00.



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 Real Estate Fund, S.A.) 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. Este redimió anticipadamente en el mes de junio 2015.

C. Información de mercado

Según reportes de una prestigiosa firma de bienes raíces, el mercado de oficinas se encuentra ante un gran desafío al finalizar el año 2015, debido a la gran cantidad de activos: 236,192 m2 disponibles (existentes) en el mercado y aproximadamente 433,496 en construcción.

Sin embargo, el precio promedio de los edificios clase B mantuvo una tendencia a la alza. La demanda de esta clase es mayor, por contar con un canon de arrendamiento más accesible, por lo cual el Emisor mantiene una perspectiva positiva para el futuro.

II Parte

Resumen Financiero



Estado de Situación Financiera	31-dic-15	31-dic-14	31-dic-13	31-dic-12
Ventas o Ingresos totales	4,910,321	3,218,751	8,296,580	1,213,269
Margen Operativo	4,127,107	2,373,856	7,560,430	834,172
Gastos Generales y administrativos	783,214	844,895	736,150	379,097
Utilidad o Pérdida Neta	2,449,150	132,828	5,228,135	(1,110,425)
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	24,492	1,328	52,281	(11,104)
Depreciación y amortización	528	734	635	346,530
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-

Balance General	31-dic-15	31-dic-14	31-dic-13	31-dic-12
Activo Circulante	457,750	135,867	816,369	1,975,697
Activos Totales	34,822,782	32,196,675	33,112,853	28,921,454
Pasivo Circulante	149,403	51,807	1,112,639	1,161,202
Deuda a largo plazo	14,000,000	28,000,000	28,000,000	28,000,000
Acciones preferidas	-	-	-	-
Capital pagado	14,010,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	6,699,688	4,250,538	4,117,710	(1,110,425)
Patrimonio Total	20,709,688	4,260,538	4,127,710	(1,100,425)
Razones Financieras				
Dividendo/ Acción	-	-	-	-
Deuda total/ Patrimonio	1	2,800	2,800	2,800
Capital pagado	14,010,000	10,000	10,000	10,000
Razón corriente	3.06	2.62	0.73	1.70
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	N/A	N/A	N/A

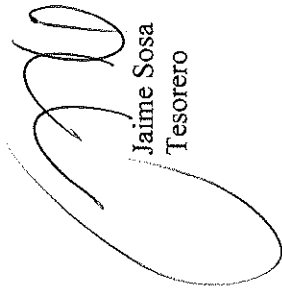
RMF

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
Tesorero



Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 e informe de los Auditores Independientes de 30 de marzo de 2016

"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.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2015

Contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 – 21

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
Unicorp Tower Plaza, S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Unicorp Tower Plaza, S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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, tal como la Administración determine sea necesario para permitir la preparación de estados financieros, de manera que éstos no incluyan 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 fraude o error. 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 proporcionarnos una base para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Unicorp Tower Plaza, S.A.**, al 31 de diciembre de 2015, y los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

30 de marzo de 2016
Panamá, República de Panamá

Unicorp Tower Plaza, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Estado de situación financiera
Al 31 de Diciembre de 2015**

	Notas	2015	2014
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6, 7	456,472	135,867
Cuentas por cobrar clientes		1,278	1,577
Total de activos corrientes		<u>457,750</u>	<u>137,444</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	8	33,500,000	32,000,000
Mobiliario y equipo, neto	9	581	621
Impuesto sobre la renta diferido	14	100,203	-
Otros activos	10	864,451	58,610
Total de activos no corrientes		<u>34,465,235</u>	<u>32,059,231</u>
Total de activos		<u>34,922,985</u>	<u>32,196,675</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Otros pasivos	12	147,365	49,963
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	11	13,963,691	27,884,330
Otros pasivos	12	2,038	1,844
Total de pasivos no corrientes		<u>13,965,729</u>	<u>27,886,174</u>
Total de pasivos		<u>14,113,094</u>	<u>27,936,137</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	13	10,000	10,000
Capital adicional pagado	13	14,000,000	-
Ganancia acumulada		6,799,891	4,250,538
Total de patrimonio		<u>20,809,891</u>	<u>4,260,538</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>34,922,985</u>	<u>32,196,675</u>

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

	Notas	2015	2014
Ingresos:			
Alquileres		2,599,476	2,926,269
Cuota de mantenimiento		55,650	291,870
Cambios en el valor razonable de las propiedades inversion		1,500,000	-
Otros ingresos	10	755,195	612
Total de ingresos		<u>4,910,321</u>	<u>3,218,751</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Gastos de intereses sobre financiamiento	6	(1,482,500)	(2,185,304)
Gastos de comisiones	6	(12,125)	(17,411)
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(1,494,625)</u>	<u>(2,202,715)</u>
Ingreso neto		<u>3,415,696</u>	<u>1,016,036</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y beneficios a empleados	6	91,661	83,461
Honorarios y servicios profesionales		262,872	266,536
Depreciación	9	528	734
Seguros		31,827	29,599
Impuestos		88,347	230,779
Mantenimiento		153,051	84,441
Otros		155,456	150,079
Total de gastos generales y administrativos		<u>783,742</u>	<u>845,629</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		<u>2,631,954</u>	<u>170,407</u>
Impuesto sobre la renta	14	<u>(82,601)</u>	<u>(37,579)</u>
Ganancia del año		<u>2,549,353</u>	<u>132,828</u>

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.
 (Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Estado de cambios en el patrimonio
 por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Ganancia acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre 2013	10,000		4,117,710	4,127,710
Ganancia del año	-	-	132,828	132,828
Saldo al 31 de diciembre de 2014	10,000	-	4,250,538	4,260,538
Capital adicional pagado	-	14,000,000	-	14,000,000
Ganancia del año	-	-	2,549,353	2,549,353
Saldo al 31 de diciembre de 2015	10,000	14,000,000	6,799,891	20,809,891

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Estado de flujos de efectivo
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

	Notas	2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia del año		2,549,353	132,828
Ajustes por:			
Gasto de impuesto sobre la renta	14	82,601	37,579
Gastos financiero		1,561,861	2,197,130
Gastos de depreciación	9	528	734
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión		<u>(1,500,000)</u>	<u>-</u>
		2,694,343	2,368,271
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
(Aumento) disminución en otros activos		(805,542)	234,942
Disminución en otros pasivos		<u>(47,629)</u>	<u>(32,265)</u>
Efectivo proveniente de actividades de operación		1,841,172	2,570,948
Intereses pagados			
Impuesto sobre la renta pagado		(1,482,500)	(2,251,450)
		<u>(37,579)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>321,093</u>	<u>319,498</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario y equipo		<u>(488)</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Capital adicional pagado	13	14,000,000	-
Financiamiento recibido		-	(1,000,000)
Redención de bonos por pagar		<u>(14,000,000)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>(1,000,000)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y depósitos en banco		320,605	(680,502)
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año	6,7	<u>135,867</u>	<u>816,369</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del año	6,7	<u>456,472</u>	<u>135,867</u>

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

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 Calle 50 y Calle 71 San Francisco, República de Panamá.

El 30 de junio de 2015, se perfeccionó la venta de cien (100) acciones comunes, nominativas, con un valor nominal de B/.100 cada una, a la sociedad Prival Real Estate Fund, S. A., sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita al folio 155601113 de la Sección Mercantil del Registro Público, y debidamente registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá como sociedad de inversión inmobiliaria mediante Resolución SMV 372-15 de 18 de junio de 2015, la cual se convierte en la propiedad del 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad emisora Unicorp Tower Plaza, S. A.

2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros

No hubo NIIF's o interpretaciones CINIIF's, efectivas para el año que inició el 1 de enero de 2015, que tuviera un efecto significativo sobre los estados financieros.

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

Una serie de normas y modificaciones nuevas a las normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2015 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

NIIF 9 - Instrumentos financieros (versión revisada de 2014):

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros 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.

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

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 financieros 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 e intereses sobre el importe del capital pendiente generalmente son medidos 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.
- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla tanto al obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero que 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 ganancia o pérdida reconocidas en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, salvo si la inversión del patrimonio no 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 presentan en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creea 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.

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

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.

La Norma es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018; se permite la adopción anticipada sujeto a requerimientos locales.

La Administración está en proceso de evaluar el posible impacto de la aplicación de esta norma en los estados financieros de la Compañía.

NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes

La Norma proporciona a las empresas 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 específicos 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 periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

La Administración está en proceso de evaluar el posible impacto de la aplicación de esta norma en los estados financieros de la Compañía.

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

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 han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o al valor razonable al final del período sobre el que se informa.

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 Efectivo

El efectivo incluye el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos, con vencimiento original de tres meses o menos. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el efectivo en caja y los depósitos en bancos.

3.5 Mobiliario y equipo

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

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:

	Vida útil
Mobiliario y equipo	3 años
Equipo de cómputo	3 años

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

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

3.7 *Pasivos financieros*

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.

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.

3.8 *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.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

Intereses pagados

Los intereses pagados son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral 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.

3.9 Gastos

Todos los gastos son reconocidos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral sobre la base de devengado.

3.10 Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados de operaciones del período corriente. El impuesto sobre la renta corriente se refiere al impuesto estimado por pagar sobre la utilidad gravable del período, utilizando la tasa vigente a la fecha del estado de situación financiera.

El impuesto diferido es calculado con base al método de pasivo, considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros, y los montos utilizados para propósitos fiscales.

El monto de impuesto diferido está basado en la forma de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del estado de situación financiera.

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito

El principal activo expuesto al riesgo de crédito es el depósito en banco. Sin embargo, estos fondos están depositados en instituciones de prestigio nacional, 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.

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

Riesgo de tasa de interés

La Compañía no mantiene activos importantes que generen 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 2015. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período.

Administración del riesgo de capital

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

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

2015	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos					
Efectivo y depósitos en banco	456,472	-	-	-	456,472
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	-	-	13,963,691	-	13,963,691
Posición neta	456,472	-	(13,963,691)	-	(13,507,219)
2014	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos					
Efectivo y depósitos en banco	135,867	-	-	-	135,867
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	-	-	13,942,165	13,942,165	27,884,330
Posición neta	135,867	-	(13,942,165)	(13,942,165)	(27,748,463)

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

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:

2015	Valor en libros	Flujos descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros						
Bonos por pagar, neto	13,963,691	14,000,000	-	-	13,963,691	-
Total de pasivos financieros	13,963,691	14,000,000	-	-	13,963,691	-
2014						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar, neto	27,884,330	27,884,330	-	-	13,942,165	13,942,165
Total de pasivos financieros	27,884,330	27,884,330	-	-	13,942,165	13,942,165
2015						
Activos						
Efectivo y depósitos en banco	456,472	-	-	-	-	456,472
Pasivos						
Bonos por pagar, neto	-	-	-	13,963,691	-	13,963,691
Total	-	-	-	13,963,691	-	13,963,691
Total sensibilidad a tasa de interés	456,472	-	-	(13,963,691)	-	(13,507,219)
2014						
Activos						
Efectivo y depósitos en banco	135,867	-	-	-	-	135,867
Pasivos						
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)

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.

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

5. Fuentes claves de estimación de incertidumbre

5.1 Fuentes claves de incertidumbre en las estimaciones

5.1.1 Mediciones del valor razonable y procesos de valuación

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero. La Junta Directiva de la Compañía ha establecido un comité de valuación que está encabezado por el Director Financiero de la Compañía para determinar las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para mediciones del valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía usa datos observables del mercado mientras estén disponibles. Cuando los indicadores del Nivel 1 no están disponibles, la Compañía contrata valuadores calificados de terceros para realizar la valuación. El comité de valuación trabaja de forma cercana con los valuadores externos calificados para establecer las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para el modelo. El Director Financiero informa los hallazgos del comité de valuación a la Junta Directiva de la Compañía cada trimestre para explicar la causa de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos.

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.

5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

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.

	2015		2014	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Depósitos a la vista en banco	456,472	456,472	135,867	135,867
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	13,963,691	14,000,000	27,884,330	28,140,000
	Jerarquía del valor razonable			
2015	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros				
Depósitos a la vista en banco	-	456,472	-	-
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	-	-	14,000,000	-
	Jerarquía del valor razonable			
2014	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros				
Depósitos a la vista en banco	-	135,867	-	-
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	-	28,140,000	-	-

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 3, 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 perspectiva 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).

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

Activo no financiero <i>Propiedades de inversión, neto</i> (ver Nota 8)	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
	2015	2014		
Propiedades de inversión, neto	33,500,000	32,000,000	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas incluidas en los estados financieros, se resumen a continuación:

	2015	2014
Activos		
Depósitos a la vista	456,172	135,567
Gastos		
Interés por préstamo	19,861	34,125
Comisiones pagadas	16,615	19,237
Servicios administrativos	180,000	233,645
	216,476	287,007

7. Efectivo y depósitos en banco

El efectivo y depósitos en banco se detallan a continuación:

	2015	2014
Caja menuda Prival Bank, S.A.	300	300
	456,172	135,567
	456,472	135,867

8. Propiedades de inversión, neto

Al 31 de diciembre, la propiedad de inversión por B/.33,500,000 (2014: B/.32,000,000), 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.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

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 2015 y 2014 se obtuvo a través de un avalúo realizado a esas fechas por valuadores independientes no relacionados con la Compañía. (Corporación de Ingenieros Asociados, S.A.) Empresa valuadora que cuenta 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 transacciones 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.

9. Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo, neto se detalla a continuación:

2015	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Costo			
Mobiliario y equipo	1,323	488	1,811
Equipo de cómputo	879	-	879
	<u>2,202</u>	<u>488</u>	<u>2,690</u>
Depreciación acumulada			
Mobiliario y equipo	873	357	1,230
Equipo de cómputo	708	171	879
	<u>1,581</u>	<u>528</u>	<u>2,109</u>
Saldo neto 2015	<u>621</u>	<u>(40)</u>	<u>581</u>
Saldo neto 2014	<u>1,355</u>	<u>(734)</u>	<u>621</u>

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

10. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2015	2014
Impuestos de inmueble pagado por adelantado	798,523	-
Impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios	42,338	-
Seguros pagados por anticipado	18,590	18,281
Gastos pagados por anticipado	5,000	39,744
Otros activos	-	585
	<u>864,451</u>	<u>58,610</u>

La Administración solicitó a la Dirección General de Ingresos un análisis tributario de la exoneración de las mejoras por B/.28,351,191 sobre la finca No.34029, lo cual origino un crédito a favor por la suma de B/.798,523 producto del impuesto de inmueble pagado en exceso, de los cuales B/.741,332 fue reconocido en otros ingresos en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

11. 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 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. Esta serie fue redimida anticipadamente el 30 de junio de 2015.

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

	2015	2014
Bonos por pagar	27,884,330	27,872,504
Costos de emisión de bonos	79,361	11,826
Redención Serie Subordinada	<u>(14,000,000)</u>	<u>-</u>
	<u>13,963,691</u>	<u>27,884,330</u>

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

Los bonos de la "Serie Subordinada" no cuentan con una garantía específica. Los bonos de la "Serie Senior" están garantizados mediante contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, cesión suspensiva e irrevocable de los cánones presentes y futuros de todos los contratos de arrendamiento y cualquier otra garantía que de tiempo en tiempo se incorpore en el fideicomiso.

12. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2015	2014
Pasivos corrientes:		
Impuestos sobre la renta por pagar	145,225	46,013
Cuentas por pagar - otros	2,140	3,950
	<u>147,365</u>	<u>49,963</u>
Pasivo no corriente:		
Prestaciones laborales	2,038	1,844

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.

En junio 2015, el accionista realizó un aporte adicional de capital por B/. 14,000,000.

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 2015, 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 los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos - valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

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

	2015	2014
Corriente	182,804	37,579
Diferido	<u>(100,203)</u>	<u>-</u>
Total	<u>82,601</u>	<u>37,579</u>

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

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

Método tradicional

	2015
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	1,131,954
Más: costos y gastos no deducibles	74
Menos: beneficio fiscal de arrastre de pérdida	<u>(400,813)</u>
Renta neta gravable	<u>731,215</u>
Impuesto causado	<u>182,804</u>

Cálculo alternativo CAIR

	2014
Total de ingresos gravables (100%)	3,218,752
Renta neta gravable (4.67%)	<u>150,316</u>
Impuesto causado alternativo	<u>37,579</u>

El rubro con efecto impositivo que compone el activo de impuesto diferido incluido en el estado de situación financiera, es el beneficio fiscal por arrastre de pérdida, la cual se detalla a continuación:

	2015	2014
Saldo al inicio del año	-	-
Beneficio de arrastre de pérdida	<u>100,203</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>100,203</u>	<u>-</u>

El activo diferido se reconoce con base a las diferencias fiscales deducibles considerando sus operaciones pasadas y las utilidades gravables proyectadas, en las cuales influyen las estimaciones de la Administración. En base a resultados actuales y proyectados, la Administración de la Compañía considera que habrá suficientes ingresos gravables para absorber el impuesto sobre la renta diferido detallado anteriormente.

Unicorp Tower Plaza, S. A.
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A., por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron autorizados por la Junta Directa el 30 de marzo de 2016.

+ + + + + + +



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMA

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA DE LA SOCIEDAD -----

-----UNICORP TOWER PLAZA, S.A.-----

En mi despacho notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del

Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintinueve (29) días del mes de Febrero del año

dos mil dieciséis (2016), ante mí, VICTOR MANUEL ALDANA APARICIO, Notario Público

Octavo del Circuito de Panamá, con cedula de identidad personal número cuatro-ciento siete-

seiscientos veintisiete (4-107-627), Comparecieron personalmente: **JAIME RICARDO**

SOSA QUINTERO , varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta

ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos

treinta y uno – novecientos treinta y siete (8-431-937), en calidad de Gerente

General , **JUAN CARLOS FABREGA ROUX**, varón, panameño, mayor de edad, con

cédula de identidad personal número ocho- doscientos veintidós- novecientos

ochenta y siete (8-222-987), actuando como Presidente de la Junta Directiva, y

GIANFRANCO MAZZEO THIRWALL, varón, panameño, casado, mayor de edad,

vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número tres-

ciento uno- setecientos once (3-101-711), en calidad de Vicepresidente de

Administración , todos de la entidad denominada **UNICORP TOWER PLAZA** ,

sociedad debidamente inscrita a la ficha siete seis cuatro cero tres siete (764037),

Documento dos uno cuatro dos nueve siete cero (2142970), de la Sección Mercantil

del Registro Público, respectivamente, personas a quienes conozco y a fin de dar

cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo cero cero ocho- dos mil

(008-2000) del veintidós (22) de mayo de dos mil (2000), modificado por el acuerdo

siete- dos mil dos (07-2002), ambos emitidos por Comisión Nacional de Valores de

Panamá , hoy Superintendencia de Mercado de Valores, por este medio dejan

constancia bajo la gravedad del juramento, de lo siguiente:-----

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes a UNICORP TOWER PLAZA, S.A.-----

b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen, informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de

1 mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser
2 divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean
3 tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.---
4 c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información
5 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus
6 aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de UNICORP
7 TOWER PLAZA, S.A, para el periodo correspondiente del uno (1) de enero de dos
8 mil quince 2015 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil quince (2015).-----
9 d. Que los firmantes:-----
10 d.1 Son responsables del establecimiento, mantenimiento y funcionamiento eficaz de
11 controles Internos y han puesto en conocimiento de la Junta Directiva, dicho sistema
12 de control interno.-----
13 d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la
14 información de importancia, sean hechas de su conocimiento, particularmente
15 durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-----
16 d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de dentro de los noventa
17 (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----
18 d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la
19 Efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa
20 fecha.-----
21 e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de UNICORP TOWER
22 PLAZA, S.A lo siguiente:-----
23 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y
24 operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad
25 de UNICORP TOWER PLAZA, S.A para registrar, procesar y reportar información
26 financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles
27 internos.-----
28 e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros
29 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos
30 de UNICORP TOWER PLAZA, S.A-----



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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

Así terminaron de exponer de Declarantes y leída como les fue esta diligencia en presencia de los testigos JACINTO HIDALGO FIGUEROA, con cedula de identidad personal numero dos-sesenta y cuatro-seiscientos cincuenta y seis (2-64-656), y SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO, con cedula de identidad persona número seis-cincuenta y nueve-ciento cuarenta y siete(6-59-147), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia, con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario que doy fe.-----

Los declarantes:

JAI ME RICARDO SOSA QUINTERO

[Signature]
GIANFRANCO MAZZEO THIRWALL

JUAN CARLOS FABREGA ROUX

Los testigos:

JACINTO HIDALGO FIGUEROA

[Signature]
SELIDETH EMELINA DE LEON

[Signature]
VICTOR MANUEL ALDANA APARICIO

NOTARIO PUBLICO OCTAVO DE CIRCUITO DE PANAMA



[Signature]