

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 31 de Diciembre de 2015

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

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

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

Dirección del emisor: Torre de las Américas, torre C, piso 30, Punta Pacífica.

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

I PARTE:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

i. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre del 2015 Emisor cuenta con B/. 456,472 en depósitos a la vista y B/.149,590 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)	Auditados	Interinos
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2015
Activos Corrientes		
Depósitos a la vista	135,867	456,472
Cuentas por cobrar	1,577	1,278
Total de Activo Corriente	137,444	457,750
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	51,807	149,590
Ratio de Liquidez	2.66	3.06

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2015 el Emisor contaba con un capital pagado de B/.10,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

js

iii. 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% de otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/.782,464 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.1,915,696. La utilidad neta es de B/.949,713.

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	31-Dic-15	30-Sep-15	30-Jun-15	30-Mar-15
Ventas o Ingresos totales	1,289,645	791,230	773,515	555,931
Margen Operativo	1,263,975	682,262	750,879	(69,259)
Gastos Generales y administrativos	25,670	108,968	22,636	625,190
Utilidad o Pérdida Neta	851,260	427,338	(259,445)	(69,440)
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	8,513	4,273	(2,594)	(694)
Depreciación y amortización	53	114	180	181
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-

mg.
kl.

Balance General	31-Dic-15	30-Sep-15	30-Jun-15	30-Mar-15
Activo Circulante	457,750	1,465,426	977,435	447,182
Activos Totales	33,323,532	33,518,948	33,028,299	32,488,791
Pasivo Circulante	149,590	1,198,859	1,132,003	414,560
Deuda a largo plazo	14,000,000	14,000,000	14,000,000	28,000,000
Acciones preferidas	-	-	-	-
Capital pagado	14,010,000	14,010,000	14,010,000	10,000
Utilidades Retenidas	5,200,251	4,348,991	3,921,653	4,176,944
Patrimonio Total	19,210,251	18,358,991	17,931,653	4,186,944
Razones Financieras				
Dividendo/ Acción	-	-	-	-
Deuda total/ Patrimonio	1	1	1	2,800
Capital de trabajo	14,010,000	14,010,000	14,010,000	10,000
Razón corriente	3.06	1.22	0.86	1.08
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	N/A	N/A	N/A

III Parte Estados Financieros

Ver Anexo.

IV Parte Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de febrero de 2016 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.


 Juan Carlos Fábrega
 Representante Legal

MJ

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estados Financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2015

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Informe del Contador y Estados Financieros

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 31 de diciembre de 2015, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los 12 meses terminados en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

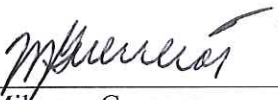
La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control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

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los 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 31 de diciembre de 2015, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 12 meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



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

Panamá, 17 de febrero de 2016
Panamá, República de Panamá

hl.

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de Diciembre de 2015

(En balboas)

	Notas	2015 Diciembre	2014 Diciembre
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6	456,472	135,867
Cuentas por cobrar clientes		<u>1,278</u>	<u>1,577</u>
Total de activos corrientes		<u>457,750</u>	<u>137,444</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	7	32,000,000	32,000,000
Mobiliario y equipo, neto	8	581	621
Otros activos	9	<u>865,201</u>	<u>58,610</u>
Total de activos no corrientes		<u>32,865,782</u>	<u>32,059,231</u>
Total de activos		<u>33,323,532</u>	<u>32,196,675</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos:			
Bonos por pagar, neto	10	<u>13,963,691</u>	<u>27,884,330</u>
Pasivos varios:			
Otros pasivos	11	<u>149,590</u>	<u>51,807</u>
Total de pasivos varios		<u>149,590</u>	<u>51,807</u>
Total de pasivos		<u>14,113,281</u>	<u>27,936,137</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	12	10,000	10,000
Capital pagado en Exceso	12	14,000,000	-
Ganancia acumulada		<u>5,200,251</u>	<u>4,250,538</u>
Total de patrimonio		<u>19,210,251</u>	<u>4,260,538</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>33,323,532</u>	<u>32,196,675</u>

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

kl. my.

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de ganancias o pérdidas

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2015

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2015		Diciembre 2014	
		Mensual	Acumulado	Mensual	Acumulado
Ingresos:					
Alquileres		104,068	2,599,476	122,376	2,926,269
Cuota de mantenimiento		5,669	55,650	7,044	291,870
Otros ingresos		741,332	755,195	612	612
Total de ingresos		<u>851,069</u>	<u>3,410,321</u>	<u>130,032</u>	<u>3,218,751</u>
Gastos de intereses y comisiones:					
Gastos de intereses sobre financiamiento		(78,361)	(1,482,500)	(688,361)	(2,185,304)
Gastos de comisiones		<u>(1,000)</u>	<u>(12,125)</u>	<u>(1,000)</u>	<u>(17,411)</u>
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(79,361)</u>	<u>(1,494,625)</u>	<u>(689,361)</u>	<u>(2,202,715)</u>
Ingreso neto		<u>771,708</u>	<u>1,915,696</u>	<u>(559,329)</u>	<u>1,016,036</u>
Gastos generales y administrativos:					
Salarios y beneficios a empleados		9,221	91,661	8,517	83,461
Honorarios y servicios profesionales		6,237	262,872	485	266,536
Depreciación	8	18	528	24	734
Seguros		3,098	31,827	2,612	29,599
Impuestos		452	88,347	76,259	230,779
Mantenimiento		5,833	152,301	4,513	84,441
Otros		<u>5,333</u>	<u>155,456</u>	<u>10,130</u>	<u>150,079</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>30,192</u>	<u>782,992</u>	<u>102,540</u>	<u>845,629</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		741,516	1,132,704	(661,869)	170,407
Impuesto sobre la renta	14	<u>(170,465)</u>	<u>(182,991)</u>	-	<u>(37,579)</u>
Ganancia neta		<u>571,051</u>	<u>949,713</u>	<u>(661,869)</u>	<u>132,828</u>

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

hcl. my.

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2015

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancia acumulada</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial al 31 de diciembre 2013	10,000		4,117,710	4,127,710
Ganancia neta del período	-	-	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 neta del período	-	-	949,713	949,713
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>5,200,251</u>	<u>19,210,251</u>

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

kl. mg

Unicorp Tower Plaza, S.A.

Estado de flujo de efectivo

Por el período terminado el 31 de diciembre de 2015

(En balboas)

	Notas	2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia neta		949,713	132,828
Ajustes por:			
Depreciación	8	528	734
Amortización de costos de emisión	10	79,361	11,826
Gasto de intereses		1,482,500	2,185,304
Ganancias por valuación		-	-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Otros activos		(806,292)	234,942
Otros pasivos		97,783	5,314
Intereses pagados		<u>(1,482,500)</u>	<u>(2,251,450)</u>
Efectivo neto utilizado provisto por actividades de operación		<u>321,093</u>	<u>319,498</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades y equipos, neto		<u>(488)</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Capital pagado en Exceso	12	14,000,000	-
Financiamiento recibido		-	(1,000,000)
Redención de Bonos por pagar		(14,000,000)	-
Ajuste por Crédito Fiscal - Imp. Inmueble		<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>(1,000,000)</u>
Aumento (Disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		320,605	(680,502)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>135,867</u>	<u>816,369</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>456,472</u>	<u>135,867</u>

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

mg
ld.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

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

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

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

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CINIIF 21 - Gravámenes

Nueva interpretación que proporciona orientación sobre cuándo reconocer un pasivo por un gravamen de impuesto por el gobierno, tanto para los gravámenes que se contabilicen de acuerdo con las NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" como para los que la oportunidad y cantidad del gravamen son ciertas.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

2.2 NIIFs nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha

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

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

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

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

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

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

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

Fase 1: Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

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

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

Fase 2: Metodología de deterioro

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

Fase 3: Contabilidad de cobertura

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

Provisiones transitorias

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

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

NIIF 11 - Negocios Conjuntos

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

NIIF 14 - Cuentas Regulatorias Diferidas

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

NIIF15 - Ingresos de Contratos con los Clientes

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

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

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

NIC 19 - Beneficios a Empleados

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

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

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

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

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 *Declaración de cumplimiento*

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

3.2 *Base de presentación*

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

3.3 *Moneda funcional y de presentación*

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

3.4 *Uso de estimaciones*

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

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

3.5 *Depósitos en bancos*

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

3.6 *Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos*

Clasificación como deuda o patrimonio

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

Instrumentos de patrimonio

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

Pasivos financieros

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

Otros pasivos financieros

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.7 Mobiliario y equipo

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

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

Mobiliario y equipo	3 años
Equipo de cómputo	3 años

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

3.8 Propiedades de inversión

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

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

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

3.9 Capital en acciones

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

3.10 Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por alquiler

Los alquileres se reconocen por el método de devengado.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

Intereses ganados y pagados

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

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

4. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de tasa de interés

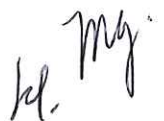
La Compañía no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

Riesgo de mercado

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014. La Compañía tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el período.

Administración del riesgo de capital

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



Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

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

	Menor a 1	1 a 2 años	2 a 5 años	Más de 5	Sin	Total
Diciembre 2015	año			años	vencimiento	
Activos						
Efectivo y depósitos en bancos y total de activos	456,472	-	-	-	-	456,472
Pasivos						
Financiamiento recibido	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar, neto y total de pasivos	-	-	13,963,691	-	-	13,963,691
Total de pasivos	-	-	13,963,691	-	-	13,963,691
Posición neta	456,472	-	(13,963,691)	-	-	(13,507,219)
Diciembre 2014						
	Menor a 1	1 a 2 años	2 a 5 años	Más de 5	Sin	Total
Diciembre 2014	año			años	vencimiento	
Activos						
Efectivo y depósitos en bancos y total de activos	135,867	-	-	-	-	135,867
Pasivos						
Financiamiento recibidos	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar, neto	-	-	13,942,165	13,942,165	-	27,884,330
Total de pasivos	-	-	13,942,165	13,942,165	-	27,884,330
Posición neta	135,867	-	(13,942,165)	(13,942,165)	-	(27,748,463)

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.

Diciembre 2015	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros:						
Financiamiento recibido	-	-	-	-	-	-
Bonos por pagar, neto	13,963,691	13,963,691	-	-	13,963,691	-
Total de pasivos financieros	13,963,691	13,963,691	-	-	13,963,691	-
Diciembre 2014						
Diciembre 2014	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
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

El. My

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015

(En balboas)

El margen neto de interés de la Compañía puede variar como resultado de movimientos en las tasas de interés no anticipadas. La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía de los activos y pasivos financieros sujetos a tasa de interés con base en lo que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o la fecha de vencimiento.

	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
Diciembre 2015								
Activos:								
Depósitos en banco	456,472	-	-	-	-	-	-	456,472
Total	456,472	-	-	-	-	-	-	456,472
Pasivos:								
Financiamiento recibido	-	-	-	-	-	-	-	-
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)
Diciembre 2014								
Activos:								
Depósitos en bancos y total de activos	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)

5. Estimaciones de contabilidad, juicios críticos y contingencias

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

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

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

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

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

	Diciembre 2015		Diciembre 2014	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Depósitos a la vista en bancos	456,472	456,472	135,867	135,867
Cuentas por cobrar clientes	1,278	1,278	1,577	1,577
Total de activos financieros	457,750	457,750	137,444	137,444
Pasivos financieros				
Bonos por pagar, neto	13,963,691	14,000,000	27,884,330	28,140,000
Total de pasivos financieros	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 en banco	-	456,472	-
Cuentas por cobrar clientes	-	1,278	-
Total de activos financieros	-	457,750	-
Pasivos financieros:			
Financiamiento recibido	-	-	-
Bonos por pagar, neto	-	14,000,000	-
Total de pasivos financieros	-	14,000,000	-

hl. My

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

2014	Jerarquía del valor razonable		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros:			
Depósitos en banco	-	135,867	-
Cuentas por cobrar clientes	-	1,577	-
Total de activos financieros	-	137,444	-
Pasivos financieros:			
Bonos por pagar, neto	-	28,140,000	-
Total de pasivos financieros	-	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 2, corresponden a emisiones realizadas en el año 2012 en la Bolsa de Valores de Panamá, por consiguiente, su valor razonable ha sido determinado en la 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).

Activo no financiero	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales	Dato(s) de entrada no observables significativos
	2015	2014			
<i>Propiedades de inversión, neto (ver Nota 7)</i>					
Propiedades de inversión, neto	32,000,000	32,000,000	Nivel 2	Precios de cotización de oferta en un mercado activo - Valor de apreciación según demanda	N/A

6. Efectivo y depósitos en banco

El efectivo y depósitos en banco se detallan a continuación:

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


 del.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2015

(En balboas)

7. Propiedades de inversión, neto

La propiedad de inversión se detalla a continuación:

2015	<u>Saldo inicial</u>	<u>Cambio en el valor razonable</u>	<u>Saldo final</u>
Costo:			
Terreno	1,917,540	-	1,917,540
Edificio	24,736,142	-	24,736,142
Mejoras	25,633	-	25,633
Cambio en el valor razonable	5,320,685	-	5,320,685
Saldo 2015	<u>32,000,000</u>	<u>-</u>	<u>32,000,000</u>
Saldo 2014	<u>32,000,000</u>	<u>-</u>	<u>32,000,000</u>

La propiedad consiste en la finca 34029, inscrita en el tomo 827, folio 452 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, la cual consiste en un edificio comercial que cuenta con un nivel de planta baja, seis niveles de estacionamientos y doce niveles de espacios comerciales, ubicada en la avenida Ramón Arias, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público.


Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de marzo de 2015 se obtuvo a través de un avalúo realizado a esas fechas por valuadores independientes no relacionados con la Compañía. Ambas empresas valoradoras cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

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

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

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

hl. 

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

8. Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo se detalla a continuación:

2015	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo final</u>
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>

9. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2015	2014
Seguros pagados por anticipado	18,591	18,281
Gastos pagados por anticipado	5,750	39,744
Impuestos pagados por adelantado	840,860	-
Otros activos	-	585
	<u>865,201</u>	<u>58,610</u>

10. Bonos por pagar, neto

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

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 martes 30 de junio de 2015.

My
el.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

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	(14,000,000)	-
	<u>13,963,691</u>	<u>27,884,330</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.

11. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2015	2014
Cuentas por pagar - otros	2,140	3,950
Impuestos por pagar	145,412	46,013
Prestaciones laborales	2,038	1,844
	<u>149,590</u>	<u>51,807</u>

12. 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 .

13. Cambio en política contable

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

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

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

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

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

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 2014, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(En balboas)

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

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

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

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

Método Tradicional	2015
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	1,132,704
Más: Costos y gastos no deducibles	74
Menos: Beneficio fiscal de arrastre de pérdida	(400,813)
Renta neta gravable	<u>731,965</u>
Impuesto causado	<u>182,991</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>

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 Gerencia General el 17 de febrero de 2016.

Handwritten signature
fel.

FIDEICOMISO No. 19
Unicorp Tower Plaza, S.A.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de diciembre de 2015)

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 hasta por la suma de US\$28,000,000.00, 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:

Para garantizar la Serie Senior de hasta por la suma de US\$14,000,000.00 como parte de la Emisión Pública 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 del 22 de junio del 2012 hasta por la suma de US\$28,000,000.00, a la fecha de esta certificación el total del patrimonio administrado del Fideicomiso, es por la suma de US\$14,000,000.00, compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados:

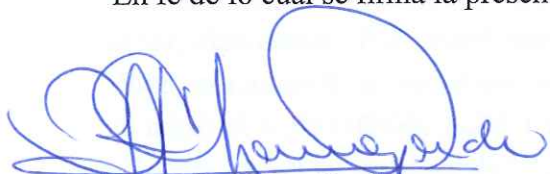
- i. Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Catorce Millones de Dólares (US\$14,000,000.00), constituida por el Fideicomitente Emisor a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie Senior de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Unicorp Tower Plaza, S.A.
- ii. Contrato de Cesión Suspensiva de Cánones de Arrendamiento que a la fecha suman trimestralmente, un total de US\$701,561.91.

De igual forma confirmamos que al cierre del 31 de diciembre de 2015, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo a confirmación del Agente de Pago de la Emisión, a la fecha el saldo insoluto

de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación es por la suma de US\$14,000,000.00:

- El 130% del saldo insoluto de la Serie Senior equivale a US\$18,200,000.00. A la fecha mantenemos hipoteca sobre un Bien Inmueble cuyo valor de avalúo suma un total de US\$32,080,152.85, lo que representa un excedente de US\$13,880,152.85.
- Mantener un ratio de Cobertura de Servicio de Deuda que no sea menor de 1:1. Según el Prospecto Informativo, Cobertura de Servicio de Deuda se define de la siguiente manera:
 - Resultado de la siguiente división: a) suma de los ingresos cedidos suspensivamente al Fideicomiso menos los impuestos netos estimados a pagar del impuesto de inmueble de los inmuebles que generan dichos ingresos, ENTRE; b) la suma de los intereses y capital a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo a la definición tenemos: a) US\$701,561.60 – US\$6,263.80, ENTRE; b) US\$232,555.55. Lo que nos da un resultado de 2.99 el cual sobrepasa el ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mínimo requerido.
- El resultado que da de dividir el patrimonio del Fideicomiso (14,000,000) entre el monto en circulación (14,000,000) es igual a 1.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2015.



Ingrid R. Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos



José Luis Fernández
Asistente de Fideicomisos