

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 31 de diciembre de 2016

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

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

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

Dirección del emisor: *Calle 50 y calle 71 San Francisco.*

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

I PARTE:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

i. **LIQUIDEZ**

Al 31 de diciembre del 2016 Emisor cuenta con B/.514 en efectivo y B/.91,476 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 1.49 veces.

(en USD)	Interinos	Auditados
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2016
Activos Corrientes		
Efectivo y depósitos a la vista	514	456,472
Cuentas por cobrar	136,179	1,278
Total de Activo Corriente	136,693	457,750
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	91,476	147,263
Ratio de Liquidez	1.49	3.11

ii. **RECURSOS DE CAPITAL**

Al 31 de diciembre de 2016 el Emisor contaba con un capital pagado de B/.10,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

My. H.

iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2016 los ingresos del emisor totalizan B/2,797,684 provenientes un 98% de alquileres ganados y un 2% de cuotas de mantenimiento. El total de los gastos generales fueron de B/.648,115 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.941,148. La utilidad neta es de B/.258,288.

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 todos 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-Dec-16	30-Sep-16	30-Jun-16	31-Mar-16
Ventas o Ingresos totales	627,879	723,531	723,138	723,136
Cambios en el valor razonable de Propiedad de Inversión	(950,000)	-	-	-
Gastos de intereses y comisiones	239,411	235,681	233,028	233,028
Gastos Generales y administrativos	229,398	217,630	108,113	92,974
Utilidad o Pérdida Neta	(790,930)	270,220	381,997	397,134
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	(7,909)	2,702	3,820	3,971
Depreciación y amortización	40	26	41	26



Balance General	31-Dec-16	30-Sep-16	30-Jun-16	31-Mar-16
Activo Circulante	136,693	1,291,151	861,083	431,443
Activos Totales	33,683,157	35,765,434	35,403,699	34,905,586
Pasivo Circulante	91,476	1,045,007	668,137	229,147
Deuda a largo plazo	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
Capital pagado	14,010,000	14,010,000	14,010,000	14,010,000
Utilidades Retenidas	5,591,251	6,692,378	6,750,115	6,696,659
Patrimonio Total	19,601,251	20,702,378	20,760,115	20,706,659
Razones Financieras				
Deuda total/ Patrimonio	1	1	1	1
Capital de trabajo	14,010,000	14,010,000	14,010,000	14,010,000
Razón corriente	1.49	1.24	1.29	1.88
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	N/A	N/A	N/A

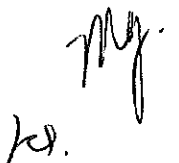
III Parte Estados Financieros

Ver Anexo.

IV Parte Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de febrero de 2017 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.


 Juan Carlos Fábrega
 Representante Legal



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 2016 e informe del contador.

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

W. My-

Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

Informe del contador y Estados Financieros 2016

Contenido	Páginas
Informe del Contador	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

My
kl.

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 2016, 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 2016, 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, 16 de febrero de 2017
Panamá, República de Panamá

Jel.

Unicorp Tower Plaza, S.A.

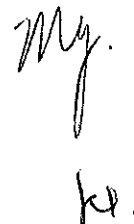
(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)

Estado de situación financiera**Al 31 de Diciembre de 2016**

(En balboas)

	Notas	2016	2015
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6, 7	514	456,472
Cuentas por cobrar clientes	8	136,179	1,278
Total de activos corrientes		136,693	457,750
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	9	32,550,000	33,500,000
Mobiliario y equipo, neto	10	567	581
Impuesto sobre la renta diferido	15	100,203	100,203
Otros activos	6, 11	895,694	864,451
Total de activos no corrientes		33,546,464	34,465,235
Total de activos		33,683,157	34,922,985
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Financiamiento Recibido	12	89,379	-
Otros pasivos	14	2,097	147,263
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	13	13,974,065	13,963,691
Otros pasivos	14	16,365	2,140
Total de pasivos no corrientes		13,990,430	13,965,831
Total de pasivos		14,081,906	14,113,094
Patrimonio:			
Acciones comunes	15	10,000	10,000
Capital adicional pagado	15	14,000,000	14,000,000
Ganancia acumulada		5,591,251	6,799,891
Total de patrimonio		19,601,251	20,809,891
Total de pasivos y patrimonio		33,683,157	34,922,985

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 2016**

(En balboas)

	Notas	2016	2015
Ingresos:			
Alquileres		2,729,640	2,599,476
Cuota de mantenimiento		68,025	55,650
Cambios en el valor razonable de las propiedades inversion		(950,000)	1,500,000
Otros ingresos		19	755,195
Total de ingresos		<u>1,847,684</u>	<u>4,910,321</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Gastos de intereses sobre financiamiento	6	(929,148)	(1,482,500)
Gastos de comisiones	6	(12,000)	(12,125)
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(941,148)</u>	<u>(1,494,625)</u>
Ingreso neto		<u>906,536</u>	<u>3,415,696</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y beneficios a empleados		95,640	91,661
Honorarios y servicios profesionales	6	68,823	262,872
Depreciación	10	133	528
Seguros		36,076	31,827
Impuestos		249,899	88,347
Mantenimiento		72,827	153,051
Otros		124,850	155,456
Total de gastos generales y administrativos		<u>648,248</u>	<u>783,742</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		<u>258,288</u>	<u>2,631,954</u>
Impuesto sobre la renta	16	-	(82,601)
Ganancia del año		<u>258,288</u>	<u>2,549,353</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 2016
(En balboas)**

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancia acumulada</u>	<u>Total</u>
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
Dividendos pagados			(1,466,928)	(1,466,928)
Ganancia del año	-	-	258,288	258,288
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>5,591,251</u>	<u>19,601,251</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 flujos de efectivo
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)**

	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia del año		258,288	2,549,353
Ajustes por:			
Gasto de impuesto sobre la renta	16	-	82,601
Gastos financiero		939,522	1,561,861
Gastos de depreciación	10	133	528
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversion		950,000	(1,500,000)
		<u>2,147,943</u>	<u>2,694,343</u>
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(166,144)	(805,542)
Aumento (disminución) en otros pasivos		51,863	(47,629)
		<u>2,033,662</u>	<u>1,841,172</u>
Efectivo proveniente de actividades de operación			
Intereses pagados		(929,148)	(1,482,500)
Impuesto sobre la renta pagado		(182,804)	(37,579)
		<u>921,710</u>	<u>321,093</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación			
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(119)	(488)
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Capital adicional pagado	15	-	14,000,000
Dividendos pagados		(1,466,928)	
Financiamiento recibido	12	89,379	-
Redención de bonos por pagar	13	-	(14,000,000)
		<u>(1,377,549)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento			
Aumento (disminución) neto en efectivo y depósitos en banco		(455,958)	320,605
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año	6,7	456,472	135,867
Efectivo y depósitos en banco al final del año	6,7	<u>514</u>	<u>456,472</u>

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

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

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 2016

(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 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.

Mg.
Jcl.

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 2016

(En balboas)

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 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.

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 2016

(En balboas)

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 períodos 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 períodos 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.

3. Políticas de contabilidad significativas

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

3.1 Declaración de cumplimiento

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



Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(En balboas)

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 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:

	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.

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.

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 2016

(En balboas)

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.

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.

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 2016

(En balboas)

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.

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 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.



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 2016**

(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:

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
2016					
Activos					
Efectivo y depósitos en banco	514	-	-	-	514
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	-	-	13,974,065	-	13,974,065
Posición neta	514	-	(13,974,065)	-	(13,973,551)
	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
2015					
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)

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:

	Valor en libros	Flujos descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
2016						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar, neto	13,974,065	14,000,000	-	-	13,974,065	-
Total de pasivos financieros	13,974,065	14,000,000	-	-	13,974,065	-
	Valor en libros	Flujos descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
2015						
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	-

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 2016**

(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.

2016	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos					
Efectivo y depósitos en banco	514	-	-	-	514
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	-	-	13,974,065	-	13,974,065
Total	-	-	13,974,065	-	13,974,065
Total sensibilidad a tasa de interés	514	-	(13,974,065)	-	(13,973,551)
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
Total	-	-	13,963,691	-	13,963,691
Total sensibilidad a tasa de interés	456,472	-	(13,963,691)	-	(13,507,219)



 k.s.

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 2016

(En balboas)

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 las informaciones incluidas 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 2016**

(En balboas)

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.

	2016		2015	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Depósitos a la vista en banco	514	514	456,472	456,472
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	13,974,065	14,000,000	13,963,691	14,000,000

2016	Jerarquía del valor razonable		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros			
Depósitos a la vista en banco	-	514	-
Pasivos financieros			
Bonos por pagar	-	-	14,000,000

2015	Jerarquía del valor razonable		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros			
Depósitos a la vista en banco	-	456,472	-
Pasivos financieros			
Bonos por pagar	-	-	14,000,000

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.

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 2016

(En balboas)

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

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

<u>Activo no financiero</u>	<u>Valor razonable</u>		<u>Jerarquía del valor razonable</u>	<u>Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales</u>
	2016	2015		
<i>Propiedades de inversión, neto (ver Nota 8)</i>				
Propiedades de inversión, neto	<u>32,550,000</u>	<u>33,500,000</u>	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:

	2016	2015
Activos		
Depósitos a la vista	<u>214</u>	<u>456,172</u>
Gastos		
Interés por préstamo	34,349	19,861
Comisiones pagadas	12,000	16,615
Servicios administrativos	<u>-</u>	<u>180,000</u>
	<u>46,349</u>	<u>216,476</u>

7. Efectivo y depósitos en banco

El efectivo y depósitos en banco se detallan a continuación:

	2016	2015
Caja menuda	300	300
Prival Bank, S.A.	<u>214</u>	<u>456,172</u>
	<u>514</u>	<u>456,472</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 2016

(En balboas)

8. Cuentas por Cobrar clientes

Las cuentas por cobrar de clientes presentadas según su antigüedad se resumen a continuación:

	2016	2015
Hasta 30 días	135,968	1,236
90 días	212	42
	<u>136,180</u>	<u>1,278</u>

9. Propiedades de inversión, neto

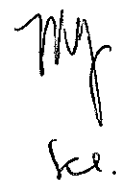
El 31 de diciembre, la propiedad de inversión por B/.32,550,000 (2015: B/.33,500,000), consiste en la finca 34029, inscrita en el tomo 827, folio 452 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, la cual consiste en un edificio comercial que cuenta con un nivel de planta baja, 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.

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 2016 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.



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 2016**

(En balboas)

10. Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo, neto se detalla a continuación:

2016	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Costo			
Mobiliario y equipo	1,811	119	1,930
Equipo de cómputo	879	-	879
	<u>2,690</u>	<u>119</u>	<u>2,809</u>
Depreciación acumulada			
Mobiliario y equipo	1,230	133	1,363
Equipo de cómputo	879	-	879
	<u>2,109</u>	<u>133</u>	<u>2,242</u>
Saldo neto 2016	<u>581</u>	<u>(14)</u>	<u>567</u>
Saldo neto 2015	<u>621</u>	<u>(40)</u>	<u>581</u>

11. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2016	2015
Impuestos de inmueble pagado por adelantado	614,350	798,523
Impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios	-	42,338
Seguros pagados por anticipado	17,135	18,590
Gastos pagados por anticipado	222,247	5,000
Otros activos	<u>41,962</u>	<u>-</u>
	<u>895,694</u>	<u>864,451</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 a diciembre de 2016 muestra saldo de B/.614,350, producto del impuesto de inmueble pagado en exceso.

12. Financiamiento recibido

2016	Tasa Promedio	Vencimiento	Monto
Prival Bank, S. A.	6%	31-Dec-16	89,379



 Sr.

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 2016

(En balboas)

13. 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:

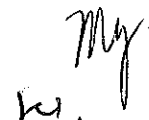
	2016	2015
Bonos por pagar	13,974,065	27,884,330
Costos de emisión de bonos	10,374	79,361
Redención Serie Subordinada	-	(14,000,000)
	<u>13,984,439</u>	<u>13,963,691</u>

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

14. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2016	2015
Pasivos corrientes:		
Impuestos sobre la renta por pagar	-	145,225
Prestaciones laborales	2,097	2,038
	<u>2,097</u>	<u>147,263</u>
Pasivo no corriente:		
Cuentas por pagar - otros	<u>16,365</u>	<u>2,140</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 2016

(En balboas)

15. Acciones comunes

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

16. 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.

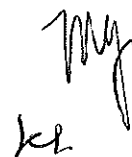
Mediante la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 queda eliminado el método denominado Cálculo Alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR) y lo sustituye con la tributación presunta del impuesto sobre la renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil 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 los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos - valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Según la Resolución No.201-6243 del 21 de diciembre de 2016, Unicorp Tower Plaza, S. A. como subsidiaria de Prival Real Estate Fund, S. A. queda inscrita bajo el régimen de sociedad de Inversión Inmobiliaria que se acoge al acuerdo que establece el párrafo 2 del artículo 706 del código fiscal.

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

	2016	2015
Corriente	(100,203)	182,804
Diferido	-	(100,203)
Total	<u>(100,203)</u>	<u>82,601</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 2016

(En balboas)

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	(400,813)
Renta neta gravable	<u>731,215</u>
Impuesto causado	<u>182,804</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:

	2016	2015
Saldo al inicio del año	100,203	-
Beneficio de arrastre de pérdida	<u>-</u>	<u>100,203</u>
Saldo al final del año	<u>100,203</u>	<u>100,203</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.

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A., por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron autorizados por la administración el 16 de febrero de 2017.


Jep.

FIDEICOMISO No. 19
Unicorp Tower Plaza, S.A.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de diciembre de 2016)

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.

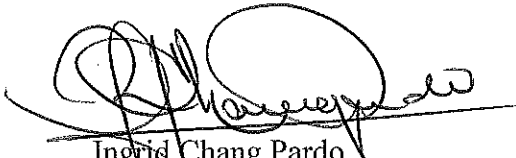
Al cierre del 31 de diciembre de 2016, la condición de Cobertura de Garantías establecida en el Prospecto Informativo es de mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior 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\$100,767.77, ENTRE; b) US\$232,555.55. Lo que nos da un resultado de 2.58 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 2016.


Ingrid Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos


Angell M. Vallarino
Asistente de Fideicomisos

