

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 31 de Diciembre de 2017

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: *rfernandez@prival.com*

I PARTE:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

i. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre del 2017 Emisor cuenta con B/. 514 en efectivo y B/. 17,589 en cuentas por pagar con vencimientos a un plazo menor de un año. La ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 7.76 veces.

(en USD)	Interinos	Auditados
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Activos Corrientes		
Efectivo y depósitos a la vista	514	514
Cuentas por cobrar	136,031	136,179
Total de Activo Corriente	136,545	136,693
Pasivos Corrientes		
Financiamiento recibido	14,883	89,379
Cuentas por pagar	2,706	2,097
Ratio de Liquidez	7.76	1.49

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2017 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 10,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

Jed. My

iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2017 los ingresos del emisor totalizan B/. 2,804,180 provenientes un 98% de alquileres ganados y un 2% de cuotas de mantenimiento y otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/. 760,378 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/. 944,151. La utilidad neta es de B/. 1,099,651

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.

El Producto Interno Bruto de la Construcción sumó B/. 3,253.2 millones en el Informe Económico y Social (MEF), con un incremento de B/.243.5 millones o 8.1% en comparación al año pasado.

El valor de los permisos de construcción del año en curso 2017 registró un incremento de B/.204.3 millones en comparación al año pasado (21.4% adicional). Los permisos para construcciones comerciales (41.7%) y para residenciales (58.3%) crecieron en su acumulado del año en curso. El distrito con mayor crecimiento en este período fue La Chorrera (704.9%), seguido de Arraiján (282.3%), por un aumento en los residenciales; y por un auge en los permisos de tipo comercial; Arraiján (856.5%).

Los aumentos más notorios en permisos de construcción tipo residencial se dieron en los distritos de Colón (183.9%) y en Panamá (147.4%). De enero a junio, el costo medio del metro cuadrado, estimado por el valor de los permisos y el área construida, fue de B/.470.88 (14.5% más que el 2016). La diferencia del costo medio entre los proyectos comerciales y residenciales fue (29.9% y 7.9%, en su orden) por metro cuadrado.

del. My

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	30-dic-17	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17
Ventas o Ingresos totales	704,128	699,956	951,580	448,516
Cambio en valor razonable en Propiedad de Inversión	-	-	-	-
Gastos de intereses y comisiones	237,026	237,253	235,941	233,931
Gastos Generales y administrativos	213,190	211,334	225,843	109,450
Utilidad o Pérdida Neta	253,871	251,309	489,726	104,745
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	2,538.71	2,513.09	4,897.26	1,047.45
Depreciación y amortización	41	60	70	390

Balance General	30-dic-17	30-sep-17	30-jun-17	31-mar-17
Activo Circulante	136,545	161,281	136,482	136,482
Activos Totales	33,314,277	33,468,115	33,548,425	33,606,491
Pasivo Circulante	17,589	1,907	120,209	330,038
Deuda a largo plazo	14,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000
Utilidades Retenidas	5,275,598	5,349,752	5,426,857	5,264,765
Patrimonio Total	19,285,598	19,359,752	19,436,857	19,274,765
Razones Financieras				
Capital de trabajo	14,010,000	14,010,000	14,010,000	14,010,000
Razón corriente	7.76	84.57	1.14	0.41
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	N/A	N/A	N/A

Ed. My.

**III Parte
Estados Financieros**

Ver Anexo.

**IV Parte
Divulgación**

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de febrero de 2018 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.


Juan Carlos Fábrega
Representante Legal

Ver. My

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 2017 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"

J. M. J.

Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

Informe del contador y Estados Financieros 2017

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 – 20

Jel. My.

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 2017, 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 auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

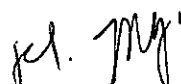
Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa 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 2017, 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 2018.
Panamá, República de Panamá



Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

Estado de situación financiera**Al 31 de Diciembre de 2017**

(En balboas)

	Notas	Dic 2017	Dic 2016
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6, 7	514	514
Cuentas por cobrar clientes	8	136,031	136,179
Total de activos corrientes		<u>136,545</u>	<u>136,693</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	9	32,550,000	32,550,000
Mobiliario y equipo, neto		6	567
Otros activos	6,10	627,726	892,690
Total de activos no corrientes		<u>33,177,732</u>	<u>33,443,257</u>
Total de activos		<u>33,314,277</u>	<u>33,579,950</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Financiamiento Recibido	6, 11	14,883	89,379
Otros pasivos	13	2,706	2,097
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	12	13,984,439	13,974,065
Otros pasivos	13	26,651	16,365
Total de pasivos no corrientes		<u>14,011,090</u>	<u>13,990,430</u>
Total de pasivos		<u>14,028,679</u>	<u>14,081,906</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	14	10,000	10,000
Capital adicional pagado		14,000,000	14,000,000
Ganancia acumulada		5,275,598	5,488,044
Total de patrimonio		<u>19,285,598</u>	<u>19,498,044</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>33,314,277</u>	<u>33,579,950</u>

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

Kl. My

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 al 31 de Diciembre de 2017**

(En balboas)

	Notas	2017		2016	
		Mensual	Acumulado	Mensual	Acumulado
Ingresos:					
Alquileres		227,664	2,731,662	101,758	2,729,640
Cuota de mantenimiento		5,669	68,025	5,669	68,025
Cambios en el valor razonable de las propiedades inversion		-	-	-	(950,000)
Otros ingresos		4,069	4,493	19	19
Total de ingresos		237,402	2,804,180	107,446	1,847,684
Gastos de intereses y comisiones:					
Gastos de intereses sobre financiamiento	6	(78,386)	(932,151)	(78,361)	(929,148)
Gastos de comisiones	6	(1,000)	(12,000)	(1,000)	(12,000)
Total de gastos de intereses y comisiones		(79,386)	(944,151)	(79,361)	(941,148)
Ingreso neto		158,016.33	1,860,029	28,085	906,536
Gastos generales y administrativos:					
Salarios y beneficios a empleados		10,310	101,884	4,580	95,640
Honorarios y servicios profesionales	6	4,701	74,446	6,438	65,366
Amortización por emisión de bonos		865	10,374	865	10,374
Depreciación	10	14	561	39	133
Seguros		3,099	33,051	2,885	36,076
Impuestos		106,355	369,370	107,224	249,899
Mantenimiento		12,053	108,586	6,567	72,827
Otros		4,546	62,106	3,347	99,476
Total de gastos generales y administrativos		141,942	760,378	131,946	629,791
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		16,075	1,099,651	(103,860)	276,745
Impuesto sobre la renta	16	-	-	6,795	(100,203)
Ganancia del año		16,075	1,099,651	(97,065)	176,542

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 al 31 de diciembre de 2017**

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancia acumulada</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	10,000	14,000,000	6,799,891	20,809,891
Ganancia del año	-	-	176,541	176,541
Transacciones atribuibles a los accionistas				
Dividendos pagados	-	-	(1,466,452)	(1,466,452)
Impuesto complementario	-	-	(21,936)	(21,936)
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>5,488,044</u>	<u>19,498,044</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,000	14,000,000	5,488,044	19,498,044
Dividendos pagados			(1,312,097)	(1,312,097)
Impuesto complementario			-	-
Ganancia del año	-	-	1,099,651	1,099,651
Saldo al 31 de Diciembre de 2017	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>5,275,598</u>	<u>19,285,598</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 al 31 de diciembre de 2017**

(En balboas)

	Notas	Diciembre 2017	Diciembre 2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia del año		1,099,651	176,541
Ajustes por:			
Gastos de impuesto sobre la renta	16	-	100,203
Gastos financiero		942,525	939,522
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversion		0	950,000
Gastos de depreciación		561	133
		<u>2,042,737</u>	<u>2,166,399</u>
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Disminución (aumento) en otros activos		265,112	(163,140)
Aumento en otros pasivos		10,895	51,863
		<u>2,318,744</u>	<u>2,055,122</u>
Efectivo proveniente de actividades de operación			
Intereses pagados		(932,151)	(929,148)
Impuesto sobre la renta pagado	16	-	(182,804)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>1,386,593</u>	<u>921,710</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario y equipo		(149)	(119)
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados		(1,312,097)	(1,466,452)
Impuesto Complementario		-	(21,936)
Financiamiento recibido	11	-	89,379
Cancelación de Financiamiento		(74,496)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(1,386,593)</u>	<u>(1,399,009)</u>
Disminución neta en efectivo y depósitos en banco		(0)	(455,958)
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año	6,7	514	456,472
Efectivo y depósitos en banco al final del año	6,7	514	514

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

(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 2016, 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 2016 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

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

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;

Fase 2: metodología de deterioro; y

Fase 3: contabilidad de cobertura.

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

(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 al 31 de diciembre de 2017 (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 (NIIF), se presenta a continuación:

3.1 Declaración de cumplimiento

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 (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 al 31 de diciembre de 2017

(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 al 31 de diciembre de 2017

(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 2017. 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 al 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

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
2017						
Pasivos financieros						
Bonos por pagar, neto	13,984,439	14,000,000	-	13,984,439	-	-
Total de pasivos financieros	13,984,439	14,000,000	-	13,984,439	-	-
	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	-

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 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
2017					
Activos					
Efectivo y depósitos en banco	514	-	-	-	514
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	-	13,984,439	-	-	13,984,439
Total	-	13,984,439	-	-	13,984,439
Total sensibilidad a tasa de interés	514	(13,984,439)	-	-	(13,983,925)

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

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)

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

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.

	Jerarquía del valor razonable				Valor en libros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
2017					
Activos financieros:					
Depósitos en bancos	-	514	-	514	514
Total de activos financieros	-	514	-	514	514
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,000,000	14,000,000	13,984,439
Total de pasivos financieros	-	-	14,000,000	14,000,000	13,984,439
	Jerarquía del valor razonable				Valor en libros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
2016					
Activos financieros:					
Depósitos en bancos	-	514	-	514	514
Total de activos financieros	-	514	-	514	514
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,000,000	14,000,000	13,974,065
Total de pasivos financieros	-	-	14,000,000	14,000,000	13,974,065

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

el. My

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

El valor razonable de los bonos por pagar mostrados arriba en el Nivel 3, corresponden a emisiones realizadas en el año 2012 en la Bolsa de Valores de Panamá, por consiguiente, su valor razonable ha sido determinado en la perspectiva de los bonos por pagar como activo.

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

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

<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>
	2017	2016		
<i>Propiedades de inversión, neto (ver Nota 8)</i>				
Propiedades de inversión, neto	<u>32,550,000</u>	<u>32,550,000</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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos		
Depósito a la vista	214	214
Cuentas por cobrar accionistas	<u>100,350</u>	<u>19,007</u>
Pasivos		
Financiamiento recibido	<u>14,883</u>	<u>89,379</u>
Gastos	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Interés por préstamo	9,327	34,349
Comisiones pagadas	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>

El financiamiento recibido corresponde a la línea de sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con un vencimiento 30 de junio 2018.

Kel. Moya

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros**por el año terminado al 31 de diciembre de 2017**

(En balboas)

7. Efectivo y depósitos en banco

El efectivo y depósitos en banco se detallan a continuación:

	2017	2016
Caja Menuda	300	300
Prival Securities	214	214
	<u>514</u>	<u>514</u>

8. Cuentas por Cobrar clientes

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

	2017	2016
Hasta 30 Días	136,031	135,967
De 90 Días	<u>-</u>	<u>212</u>
	<u><u>136,031</u></u>	<u><u>136,179</u></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 al 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

9. Propiedades de inversión, neto

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero 2017	1,917,540	24,736,142	25,633	5,870,685	32,550,000
Saldo al 31 de diciembre 2017	<u>1,917,540</u>	<u>24,736,142</u>	<u>25,633</u>	<u>5,870,685</u>	<u>32,550,000</u>

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero 2016	1,917,540	24,736,142	25,633	6,820,685	33,500,000
Disminuciones				(950,000)	(950,000)
Saldo al 31 de diciembre 2016	<u>1,917,540</u>	<u>24,736,142</u>	<u>25,633</u>	<u>5,870,685</u>	<u>32,550,000</u>

Al 30 de septiembre, la propiedad de inversión por B/.32,550,000, está conformada por 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 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 al 31 de diciembre de 2017**

(En balboas)

Activo no financiero	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica (s) de Valuación y datos de entrada principales
	2017	2016		
Propiedad de inversión, neto	32,550,000.00	32,550,000.00	Nivel 3	Precios de cotización de oferta en un mercado activo - valor de apreciación según demanda

10. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2017	2016
Impuesto pagado por anticipado	188,671	188,671
Impuestos de inmueble pagado por adelantado	312,046	614,350
Impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios	-	41,887
Seguros pagados por anticipado	20,776	17,135
Gastos pagados por anticipado	5,883	11,640
Otros activos	100,350	19,007
	<u>627,726</u>	<u>892,690</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 que a diciembre de 2017 muestra saldo de B/. 312,046, producto del impuesto de inmueble pagado en exceso.

11. Financiamiento recibido

2017	Tasa Promedio	Vencimiento	2017	2016
Prival Bank, S. A.	6%	30 de junio 2018	14,883	89,379

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

12. Bonos por pagar

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

Los bonos de la Serie Senior 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 septiembre de 2015.

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

	2017	2016
Bonos por pagar	14,000,000	14,000,000
Costos de emisión de bonos	(25,935)	(36,309)
Amortización del período	10,374	10,374
Costo de emisión por amortizar	<u>(15,561)</u>	<u>(25,935)</u>
	<u>13,984,439</u>	<u>13,974,065</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.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

13. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	2017	2016
Pasivos corrientes:		
Prestaciones laborales	2,706	2,097
	<u>2,706</u>	<u>2,097</u>
Pasivo no corriente:		
Cuentas por pagar - otros	26,651	16,365
	<u>26,651</u>	<u>16,365</u>

14. Acciones comunes

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

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía pagó dividendos por B/. 1,312,097 los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva.

15. Arrendamientos operativos

La Compañía arrienda sus propiedades de inversión (ver nota 9).

Al 31 de diciembre 2017, los pagos futuros mínimos bajo arrendamientos no cancelables se indica a continuación:

	2017	2016
Menos de un año	2,792,839	2,799,790
Entre uno y cinco años	3,397,390	6,190,359
	<u>6,190,229</u>	<u>8,990,149</u>

16. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres (3) últimos años, inclusive por el año terminado el 31 de diciembre 2017, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, la Compañía está exenta del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera y de aquellas transadas a través de la Bolsa

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

de Valores de Panamá ("BVP") con títulos debidamente inscritos a la SMV, así como también están exentos 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 SMV.

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 cual indica lo siguiente: "para los efectos de este artículo, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliarias registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria sobre los tenedores de sus cuotas de participación."

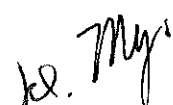
El gasto del impuesto sobre la renta se presenta de la siguiente manera:

	2017	2016
Diferido	-	100,203
Total	-	100,203

El Activo diferido se reconoció en base a las diferencias fiscales deducibles considerando sus operaciones pasadas y las utilidades gravables proyectadas, en las cuales influyen las estimaciones de la Administración. Considerando que la Empresa se ha acogido al beneficio fiscal antes mencionado, se deja de reconocer el efecto sobre el impuesto sobre la renta diferido para el año fiscal 2016.

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A., por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron autorizados por la Administración el 16 de febrero de 2018.



FIDEICOMISO No. 19
Unicorp Tower Plaza, S.A.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de diciembre de 2017)

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:

1. 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 a través de la Escritura Pública No. 17,963 del 11 de septiembre de 2012 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.
2. Contrato de Cesión Suspensiva de Cánones de Arrendamiento que a la fecha suman mensualmente, un total de US\$234,761.24.
3. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes o por aquellos otros Fideicomitentes que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.

Prival Trust S.A.

Calle 50 y 71 San Francisco . Apartado 0832 - 00396 . Panamá

Teléfono: +507 303-1900 info.pa@prival.com www.prival.com

ca. Mg.

4. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

I. Concentración de los Bienes Fideicomitados al cierre de la presente certificación:

De la suma de US\$14,000,000.00 que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Serie Senior al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de US\$14,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de US\$234,761.24 en arrendamientos mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso, lo que significa que la misma queda sujeta a una Declaración de Vencimiento Anticipado para su plena eficacia jurídica y para su ejecución.

II. Vencimiento de los Bienes Fideicomitados a la fecha de cierre de la presente certificación:

A. Sin Fecha de Vencimiento

No Aplica.

B. Con Fecha de Vencimiento

1. Cesión Suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., en su calidad de fiduciario, de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles otorgados en Primera Hipoteca y Anticresis.

Arrendador	Arrendatario	Día de Inicio	Término de Duración	Fecha de Vencimiento	Cánon Mensual
Unicorp Tower Plaza, S.A.	IFARHU	1/1/2016	3 años	31/12/18	\$ 134,670.20
Unicorp Tower Plaza, S.A.	Cable & Wireless Panamá	21/12/2011	10 años	21/12/2021	\$ 1,273.39
Unicorp Tower Plaza, S.A.	Universidad Interamericana de Panamá	1/5/2011	10 años	1/5/2021	\$ 95,876.00
Unicorp Tower Plaza, S.A.	Universidad Interamericana de Panamá (PB)	1/5/2011	10 años	1/5/2021	\$ 2,941.65

2. 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 mediante la Escritura Pública No.17,963 del 11 de septiembre de 2012, sobre la siguiente finca 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. cuyo avalúo tienen la siguiente fecha de vencimiento:

kd. My

No. de Finca	Propietario	Valor de Avalúo	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
34029	Unicorp Tower Plaza, S.A.	\$ 32,080,152.85	13 de marzo de 2014	13 de marzo de 2018	AVAISTMO	Ava. MZ-23-14

En virtud del Acuerdo 5-2017 del 8 de agosto de 2017 emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, “Que reforma lo establecido en el artículo 14-A del Texto único Acuerdo 2-2010 del 16 de abril de 2010”; por medio del cual se modifica el Capítulo II-A “De las Emisiones Garantizadas a través de Fideicomisos” Artículo 14-A inciso g, que establece lo siguiente:

Artículo 14-A:

“g. El emisor deberá suministrar y poner a disposición de los inversionistas, cada tres (3) años un avalúo o valoración independiente sobre las garantías. El avalúo o valoración independiente se refiere a cualquier tipo de activo que se constituya como garantía. La persona jurídica independiente que realiza el avalúo o valoración de los activos o bienes no podrá ser un tercero relacionado con el emisor. Cada vez que se dé una actualización del avalúo o de la valoración de las garantías de debe dejar constancia de las fechas de avalúo o del ejercicio de valoración, precios y la persona jurídica que realizó”.

Señalamos que el avalúo al cual se hace referencia correspondiente a la finca No. 34029 debe ser actualizado, por lo que el mismo conforme a la nueva regulación se encuentra vencido, el cual debe actualizarse.

El emisor se encuentra en proceso de renovación de avalúo.

III. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha de la presente certificación:

Coberturas de Garantías

Al cierre del 31 de diciembre de 2017, 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 con 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.

Cobertura de Servicio de Deuda

- Mantener una 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

rel. Mg.

a pagar a los Bonos de la Serie Senior en el período correspondiente. De acuerdo con la definición tenemos: a) US\$704,283.72 – US\$100,767.77, ENTRE; b) US\$232,555.56. Lo que nos da un resultado de 2.60 el cual sobrepasa la ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mínimo requerido.

IV. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha de la presente certificación según el Prospecto Informativo:

Marzo 2017

Coberturas de Garantías

Al cierre del 31 de marzo de 2017, 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 con 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.

Cobertura de Servicio de Deuda

- Mantener una 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 con la definición tenemos: a) US\$704,101.80 – US\$100,767.77, ENTRE; b) US\$227,500.00. Lo que nos da un resultado de 2.65 el cual sobrepasa la ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mínimo requerido.

Junio 2017

Coberturas de Garantías

Al cierre del 30 de junio de 2017, 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%

rel. My.

del saldo insoluto de la Serie Senior de Emisión. De acuerdo con 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.

Cobertura de Servicio de Deuda

- Mantener una 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 con la definición tenemos: a) US\$704,101.80 – US\$100,767.77, ENTRE; b) US\$230,027.78. Lo que nos da un resultado de 2.63 el cual sobrepasa la ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mínimo requerido.

Septiembre 2017

Coberturas de Garantías

Al cierre del 30 de septiembre de 2017, 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 con 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.

Cobertura de Servicio de Deuda

- Mantener una 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

kel. My.

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 con la definición tenemos: a) US\$704,101.80 – US\$100,767.77, ENTRE; b) US\$232,555.56. Lo que nos da un resultado de 2.60 el cual sobrepasa la ratio de Cobertura de Servicio de Deuda mínimo requerido.

V. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

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.

VI. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

Marzo 2017

- 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.

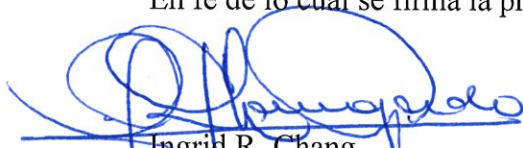
Junio 2017


- 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.

Septiembre 2017

- 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 2017.


Ingrid R. Chang
Gerente de Fideicomisos


Angelli M. Vallarino
Abogada Jr. de Fideicomisos

rel. My