

UNICORP TOWER PLAZA, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 31 de marzo 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: *jsosa@prival.com*

I PARTE:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

i. **LIQUIDEZ**

Al 31 de marzo del 2017 Emisor cuenta con B/.514 en efectivo y B/.330,038 en cuentas por pagar con vencimientos a un plazo menor de un año. El ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 0.41 veces.

(en USD)	Interinos	Auditados
	31 de marzo de 2017	31 de diciembre de 2016
Activos Corrientes		
Efectivo y depósitos a la vista	514	514
Cuentas por cobrar	135,968	136,179
Total de Activo Corriente	136,482	136,693
Pasivos Corrientes		
Financiamiento recibido	328,316	89,379
Cuentas por pagar	1,722	2,097
Ratio de Liquidez	0.41	1.49

ii. **RECURSOS DE CAPITAL**

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

lcp.
My.

iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 31 de marzo de 2017 los ingresos del emisor totalizan B/.448,516 provenientes un 96% de alquileres ganados y un 4% de cuotas de mantenimiento y otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/.109,840 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.233,931. La utilidad neta es de B/.104,745.

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.

Durante el primer semestre 2016 el inventario del mercado de oficinas de la ciudad de Panamá tuvo un crecimiento de 7.4%.

Un total de 106,487 metros cuadrados fueron agregados al área rentable, de los cuales 79,731 fueron absorbidos durante el segundo semestre del 2015 y el primer semestre del 2016.

La cantidad de espacios disponibles aumentó, al pasar de 236,192 metros cuadrados a 262,947; pese a ello, el porcentaje de disponibilidad se mantuvo en 17%.

Los edificios Clase A+ y A registraron un 46.2% de cobertura total del mercado y los edificios Clase B un 53.8%.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	31-Mar-17	31-Dec-16	30-Sep-16	30-Jun-16
Ventas o Ingresos totales	448,516	627,879	723,531	723,138
Cambio en valor razonable en Propiedad de Inversión	-	(950,000)	-	-
Gastos de intereses y comisiones	233,931	239,411	235,681	233,028
Gastos Generales y administrativos	109,450	229,398	217,630	108,113
Utilidad o Pérdida Neta	104,745	(790,970)	270,194	381,956
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	1,047.45	(7,909.70)	2,701.94	3,819.56
Depreciación y amortización	390	40	26	41
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-	-
Margen Operativo	339,066	398,481	505,901	615,025

ver. My.

Balance General	31-Mar-17	31-Dec-16	30-Sep-16	30-Jun-16
Activo Circulante	136,482	136,693	1,291,151	861,083
Activos Totales	33,606,491	33,683,157	35,765,434	35,403,699
Pasivo Circulante	330,038	91,476	1,045,007	668,137
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	5,264,765	5,591,251	6,692,378	6,750,115
Patrimonio Total	19,274,765	19,601,251	20,702,378	20,760,115
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	0.41	1.49	1.24	1.29
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 mayo de 2017 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.


 Juan Carlos Fábrega
 Representante Legal


 ke My

Unicorp Tower Plaza, S. A.

(Entidad 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S.A.)
Estados Financieros por el período terminado al
31 de marzo 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"

del. My

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

Se 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 marzo de 2017, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los 3 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

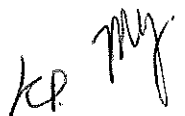
Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría 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 marzo de 2017, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los 3 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, 24 de mayo de 2017.
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 marzo de 2017

(En balboas)

	Notas	2017	2016
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6, 7	514	514
Cuentas por cobrar clientes	8	135,968	136,179
Total de activos corrientes		<u>136,482</u>	<u>136,693</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	9	32,550,000	32,550,000
Mobiliario y equipo, neto		326	567
Otros activos	10	919,683	892,690
Total de activos no corrientes		<u>33,470,009</u>	<u>33,443,257</u>
Total de activos		<u>33,606,491</u>	<u>33,579,950</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Financiamiento Recibido	11	328,316	89,379
Otros pasivos	13	1,722	2,097
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	12	13,976,659	13,974,065
Otros pasivos	13	25,029	16,365
Total de pasivos no corrientes		<u>14,001,688</u>	<u>13,990,430</u>
Total de pasivos		<u>14,331,726</u>	<u>14,081,906</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	14	10,000	10,000
Capital adicional pagado	15	14,000,000	14,000,000
Ganancia acumulada		5,264,765	5,488,044
Total de patrimonio		<u>19,274,765</u>	<u>19,498,044</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>33,606,491</u>	<u>33,579,950</u>

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

J.P. 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 período terminado el 31 de marzo de 2017**

(En balboas)

	Notas	2017		2016	
		Mensual	Acumulado	Mensual	Acumulado
Ingresos:					
Alquileres		101,758	431,134	235,377	706,130
Cuota de mantenimiento		5,669	17,006	5,669	17,006
Otros ingresos		376	376	-	-
Total de ingresos		<u>107,803</u>	<u>448,516</u>	<u>241,046</u>	<u>723,136</u>
Gastos de intereses y comisiones:					
Gastos de intereses sobre financiamiento	6	(79,331)	(230,931)	(78,361)	(230,028)
Gastos de comisiones	6	(1,000)	(3,000)	(1,000)	(3,000)
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(80,331)</u>	<u>(233,931)</u>	<u>(79,361)</u>	<u>(233,028)</u>
Ingreso neto		<u>27,472.00</u>	<u>214,585</u>	<u>161,685</u>	<u>490,108</u>
Gastos generales y administrativos:					
Salarios y beneficios a empleados		7,682	21,153	10,088	24,670
Honorarios y servicios profesionales	6	3,627	14,869	3,950	17,332
Depreciación	10	23	390	13	26
Seguros		2,885	8,655	3,098	9,295
Impuestos		5,611	16,785	6,752	7,655
Mantenimiento		13,140	23,965	7,771	19,318
Otros		11,762	24,023	4,763	14,704
Total de gastos generales y administrativos		<u>44,730</u>	<u>109,840</u>	<u>36,435</u>	<u>93,000</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		<u>(17,258)</u>	<u>104,745</u>	<u>125,250</u>	<u>397,108</u>
Ganancia del período		<u>(17,258)</u>	<u>104,745</u>	<u>125,250</u>	<u>397,108</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.)

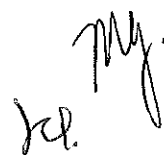
Estado de cambios en el patrimonio

Por el período terminado el 31 de marzo 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 período	-	-	397,108	397,108
Transacciones atribuibles a los accionistas				
Dividendos pagados	-	-	(478,404)	(478,404)
Impuesto complementario	-	-	(21,936)	(21,936)
Saldo al 31 de marzo de 2016	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>6,696,659</u>	<u>20,706,659</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,000	14,000,000	5,488,044	19,488,044
Dividendos pagados	-	-	(328,024)	(328,024)
Ganancia del período	-	-	104,745	104,745
Saldo al 31 de marzo de 2017	<u>10,000</u>	<u>14,000,000</u>	<u>5,264,765</u>	<u>19,264,765</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 período terminado el 31 de marzo de 2017**

(En balboas)

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia del período		104,745	397,108
Ajustes por:			
Gastos financiero		230,931	230,028
Gastos de depreciación		390	26
		<u>336,066</u>	<u>627,162</u>
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(26,782)	(438,799)
Aumento (disminución) en otros pasivos		8,289	(132,738)
		<u>317,573</u>	<u>55,625</u>
Efectivo proveniente de actividades de operación		<u>317,573</u>	<u>55,625</u>
Intereses pagados		<u>(230,931)</u>	<u>(230,028)</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado en) actividades de operación		<u>86,642</u>	<u>(174,403)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario y equipo		<u>(149)</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados		(328,024)	(478,404)
Impuesto Complementario		-	(21,936)
Financiamiento recibido	11	238,937	215,977
Redención de bonos por pagar	12	<u>2,594</u>	<u>2,594</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(86,493)</u>	<u>(281,769)</u>
Disminución neta en efectivo y depósitos en banco		-	(456,172)
Efectivo y depósitos en banco al inicio del período	6,7	<u>514</u>	<u>456,472</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del período	6,7	<u>514</u>	<u>300</u>

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el periodo terminado el 31 de marzo 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 período terminado el 31 de marzo 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.

K.P. My

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el periodo terminado el 31 de marzo 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 periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2018; se permite la adopción anticipada sujeto a requerimientos locales.

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

NIIF 15 - Ingresos de contratos con los clientes

La Norma proporciona a las empresas un modelo único para el uso en la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con los clientes, y sustituye a las guías de reconocimiento de ingresos específicos por industrias. El principio fundamental del modelo es reconocer los ingresos cuando el control de los bienes o servicios son transferidos al cliente, en lugar de reconocer los ingresos cuando los riesgos y beneficios inherentes a la transferencia al cliente, bajo la guía de ingresos existente. El nuevo estándar proporciona un sencillo, modelo de cinco pasos basado en principios a ser aplicado a todos los contratos con clientes. La fecha efectiva será para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

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

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 período terminado el 31 de marzo 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 periodo terminado el 31 de marzo 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 período terminado el 31 de marzo 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 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 periodo terminado el 31 de marzo 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:

Marzo 2017	Valor en libros	Flujos descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros						
Bonos por pagar, neto	13,976,659	14,000,000	-	-	13,976,659	-
Total de pasivos financieros	13,976,659	14,000,000	-	-	13,976,659	-

Diciembre 2016	Valor en libros	Flujos descontados	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros						
Bonos por pagar, neto	13,974,065	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.

Marzo 2017	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	-	-	13,976,659	-	13,976,659
Total	-	-	13,976,659	-	13,976,659
Total sensibilidad a tasa de interés	514	-	(13,976,659)	-	(13,976,145)

kp. My

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

Diciembre 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

lcr. 

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el periodo terminado el 31 de marzo 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.

	Marzo 2017		Diciembre 2016	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Depósitos a la vista en banco	514	514	514	514
Pasivos financieros				
Bonos por pagar	13,976,659	14,000,000	13,974,065	14,000,000

Jerarquía del valor razonable

Marzo 2017	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros			
Depósitos a la vista en banco	-	514	-
Pasivos financieros			
Bonos por pagar	-	-	14,000,000

Jerarquía del valor razonable

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

ky. My

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

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

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

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

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

<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>
	<u>Marzo 2017</u>	<u>Diciembre 2016</u>		
<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>Marzo 2017</u>		<u>Diciembre 2016</u>	
	<u>Relacionada</u>	<u>Holding</u>	<u>Relacionada</u>	<u>Holding</u>
Activos				
Depósito a la vista	214	-	214	-
Cuentas por cobrar accionistas	<u>19,007</u>	<u>-</u>	<u>19,007</u>	<u>-</u>
Pasivos				
Financiamiento recibido	<u>328,316</u>	<u>-</u>	<u>89,379</u>	<u>-</u>
Gastos				
Interés por préstamo	3,246	-	66	-
Comisiones pagadas	<u>3,000</u>	<u>-</u>	<u>3,000</u>	<u>-</u>
	<u>6,246</u>	<u>-</u>	<u>3,066</u>	<u>-</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 abril de 2017.

my
el.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros**por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017**

(En balboas)

7. Efectivo y depósitos en banco

El efectivo y depósitos en banco se detallan a continuación:

	Marzo 2017	Diciembre 2016
Caja menuda	300	300
Prival Bank, S.A.	214	214
	<hr/>	<hr/>
	514	514
	<hr/>	<hr/>

8. Cuentas por Cobrar clientes

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

	Marzo 2017	Diciembre 2016
Hasta 30 Días	1,298	135,967
De 31 a 60 Días	134,670	-
De 90 Días	-	212
	<hr/>	<hr/>
	135,968	136,179
	<hr/>	<hr/>

K.P. My

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de marzo 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 marzo 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 31 de marzo, 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.

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

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

10. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	Marzo 2017	Diciembre 2016
Impuesto pagado por anticipado	188,671	188,671
Impuestos de inmueble pagado por adelantado	614,350	614,350
Impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios	17,432	41,887
Seguros pagados por anticipado	8,480	17,135
Gastos pagados por anticipado	71,450	11,640
Otros activos	19,300	19,007
	<u>919,683</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 origina un crédito a favor por la suma de B/.798,523 a marzo de 2017 muestra saldo de B/.614,350, producto del impuesto de inmueble pagado en exceso.

11. Financiamiento recibido

2017	Tasa Promedio	Vencimiento	2017	2016
Prival Bank, S. A.	6%	30-Apr-17	328,316	89,379

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.

MJ
ket.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el período terminado el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

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:

Bonos por pagar	14,000,000	14,000,000
Costos de emisión de bonos	(25,935)	(36,309)
Amortización del período	2,594	10,374
Costo de emisión por amortizar	<u>(23,341)</u>	<u>(25,935)</u>
	<u>13,976,659</u>	<u>13,948,130</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.

13. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

	Marzo 2017	Diciembre 2016
Pasivos corrientes:		
Prestaciones laborales	<u>1,722</u>	<u>2,097</u>
	<u>1,722</u>	<u>2,097</u>
Pasivo no corriente:		
Cuentas por pagar - otros	<u>25,029</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 marzo de 2017, la Compañía pagó dividendos por B/. 328,024 los cuales fueron autorizados por la Junta Directiva.

Unicorp Tower Plaza, S. A.

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

Notas a los estados financieros

por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017

(En balboas)

15. Arrendamientos operativos

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

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

	2017	2016
Menos de un año	2,800,110.00	2,799,790.00
Entre uno y cinco años	5,490,180.00	6,190,359.00
	<u>8,290,290.00</u>	<u>8,990,149.00</u>

16. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Fondo están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive en el periodo terminado el 31 de marzo de 2017, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

Durante el año el Fondo no generó renta gravable, las ganancias fueron provenientes de fuente extranjera, intereses ganados sobre depósitos a plazo en Fondos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos valores emitidos a través de la SMV que están exentos del pago de impuesto sobre la renta.

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.

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A., por el periodo terminado el 31 de marzo de 2017 fueron autorizados por la gerencia el 24 de mayo de 2017.

FIDEICOMISO No. 19
Unicorp Tower Plaza, S.A.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de marzo 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:

- 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\$704,101.80.

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

KE MY

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 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 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 a 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.
- 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 marzo de 2017.


Ingrid Chang Pardo
Gerente de Fideicomisos


Angelli M. Vallarino
Abogada Jr. de Fideicomisos

