

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

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

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

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

Dirección del emisor: *Ave. Ramón Arias, Urbanización El Carmen, Ciudad de Panamá.*

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

Representante Legal J.S.

J.S.

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo del Solicitante

Unicorp Tower Plaza, S.A. (la Compañía) es una sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 19,539 del 20 de marzo de 2012 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá. Sistema Mercantil bajo el Documento N°2142970 y Ficha N°764037.

Las oficinas de la Compañía están ubicadas en Ave. Ramón Arias, Urbanización El Carmen, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

1. Junta Directiva

Según el artículo octavo del Pacto Social, la sociedad tendrá inicialmente tres (3) Directores. Será compuesta por un mínimo de tres (3) – un Presidente, un Secretario y un Tesorero – y un máximo de once (11). Los nombres y direcciones de los primeros Directores de la sociedad son los siguientes: Juan Carlos Fábrega, Jaime Sosa, Ricardo Pérez Abadía, todos con domicilio en Calle 50 y 71 San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá. La Junta Directiva tendrá el control absoluto y la administración total de los negocios de la sociedad.

2. Representación Legal

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

3. Negocios

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

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

Representante Legal VJ .



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

4. Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

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

5. Contratos con Partes Relacionadas

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

6. Modificaciones

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

7. Estatutos

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

8. Derecho de Adquisición Preferente y Derecho de Tanteo

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

Representante Legal SA.



9. Otros Derechos

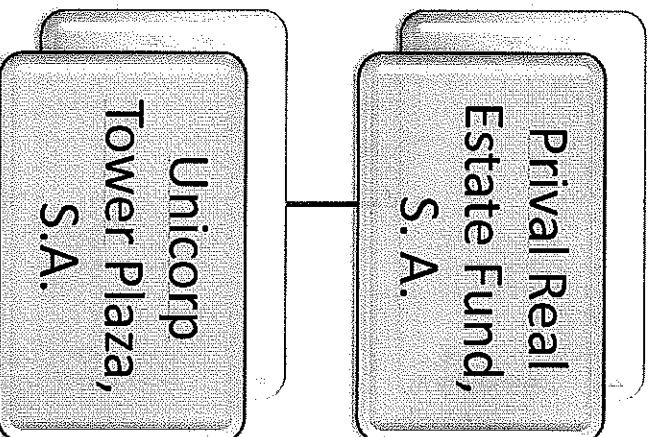
No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del emisor. No hay ningún derecho especial con respecto a ningún tipo de acción. Todas las acciones tienen los mismos derechos.

C. Descripción del negocio

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

D. Estructura Organizacional

La estructura organizacional del emisor se detalla a continuación:



E. Propiedad, planta y equipo

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

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

Equipos	3 años
---------	--------

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

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

Representante Legal Y.S.

F. Investigación, Desarrollo, Patentes o Licencias
No aplica.

G. Información sobre tendencias

De acuerdo a un estudio de una reconocida firma de bienes raíces internacional, la construcción de espacios de oficinas disminuyó 20% durante el primer semestre de 2016, debido al alto costo de los insumos y las elevadas tarifas de los servicios, lo que ha provocado un aumento en el precio promedio en los edificios clase B de \$2,300 por metro cuadrado a \$2,600; no obstante, el mercado de oficinas mantuvo estables sus rentas promedio de \$27 por metro cuadrado por mes en edificios Clase A+, \$25 en edificios Clase A y \$19 en edificios Clase B.

Precisa el estudio que “en estos momentos existen condiciones muy favorables para nuevos arrendatarios, debido a la oferta excedente que se ha desarrollado durante los últimos 24 meses”.

Según datos de la Contraloría General de la República, el valor de las construcciones durante el período enero- mayo del año 2016 cayó un 8.3% respecto a igual período del 2015.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez


Al 31 de diciembre del 2016 el Emisor cuenta con B/.136,179 en depósitos a la vista y B/.91,476 en cuentas por pagar con vencimientos a un plazo menor de un año. El ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 1.49 veces.

Activos Corrientes		
Depósitos a la vista	514	456,472
Cuentas por cobrar	<u>136,179</u>	<u>1,278</u>
Total de activos corrientes	136,693	457,750
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar	91,476	147,263
Ratio de Liquidez	1.49	3.11

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2016 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 14,010,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa y posterior aporte adicional del accionista.

Representante Legal



C. Resultado de Operaciones

Al 31 de diciembre de 2016 los ingresos del emisor totalizan B/.1,847,684 provenientes un 98% de alquileres ganados y un 2% de cuotas de mantenimiento y otros gastos. El total de los gastos generales fueron de B/. 629,792 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.941,148. La utilidad neta del año fue B/.176,541.

D. Análisis de perspectivas

El activo principal del Emisor es el edificio de oficinas Unicorn 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 Unicorn Tower Plaza.

Durante el primer semestre de 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%.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Presidente Juan Carlos Fábrega

Secretario Jaime Sosa

Tesorero Ricardo Pérez

Juan Carlos Fábrega Presidente

Nacionalidad: Panameño

Representante Legal



Fecha de Nacimiento: 5 de octubre de 1962

Domicilio Comercial: Calle 50 y 71 San Francisco

Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

Fue uno de los ejecutivos principales de Banistmo, a cargo de la banca comercial y de consumo para la región. Anteriormente ocupó cargos en banca internacional y de inversión, manejo de fondos, tarjetas de crédito y banca comercial dentro del banco. Previamente, había trabajado en Lloyds Bank (Panamá). Actualmente, el Sr. Fábrega es inversionista en varios proyectos de bienes y raíces. Actualmente se desempeña como Presidente de Prival Bank, S.A.

Jaime Sosa Secretario

Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 11 de noviembre de 1972

Domicilio Comercial: Calle 50 y 71 San Francisco

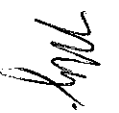
Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

Panameño, nacido el 11 de noviembre de 1972, es Licenciado de la Universidad de Texas en Austin Estados Unidos y con Postgrado de la Universidad de Duke, en Durham Estados Unidos. Actualmente funge como Gerente General de Prival Bank, S.A. entre sus funciones incluyen estrategia y administración. Anteriormente era socio en la firma Portobelo Advisors la cual se dedicaba a la administración de activos y asesoría financiera. Desde marzo de 1999 hasta mayo de 2007 laboró en Primer Banco del Istmo en diferentes posiciones hasta llegar a ser el Vice-Presidente encargado de la banca privada y banca de inversión a nivel regional de la institución. Ha formado parte de juntas directivas de diferentes empresas tal como la Bolsa de Valores de Panamá, Grupo Alimenticio Pascual, Grupo Melo, Telecarrier, Grupo Polymer, entre otras.

Ricardo Pérez Abadía Tesorero

Representante Legal RA



Nacionalidad: Panameño

Fecha de Nacimiento: 23 de diciembre de 1973

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

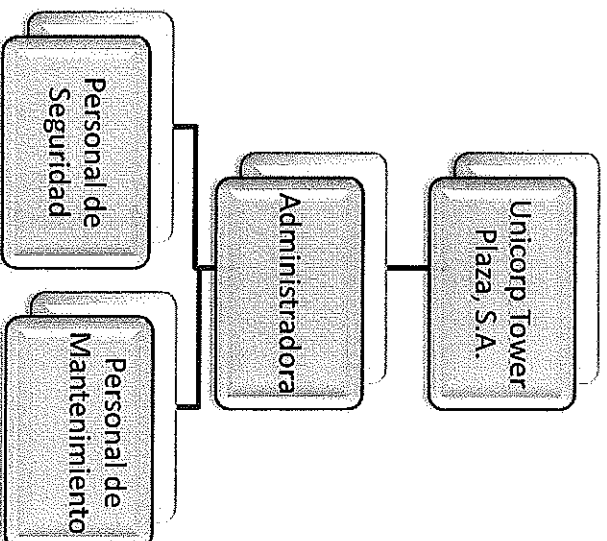
Teléfono: +507 303 1900

Fax: +507 303 1939

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

2. Empleados de importancia y asesores

El organigrama del emisor se detalla a continuación:



3. Asesores legales

Fábrega, Molino & Mulino – Asesor legal de la Emisión

Representante Legal

El Emisor ha designado como su asesor legal externo para la preparación de la presente emisión a la firma Fábrega, Molino & Molino. La persona de contacto principal es Ana Lucrecia Tovar.

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

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán obligaciones válidas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en carta que reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como documento de referencia pública.

4. Auditores

El auditor externo del Emisor es la firma Deloitte, Inc. El nombre del contacto principal es la Licda. Lesbia de Reyes. El domicilio comercial es Torre Banco Panamá, Piso 12, Avenida Boulevard y la Rotonda, Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Apartado 0816-01558, email: lereyes@deloitte.com.pa, teléfono +507 303 4100, fax +507 264 7124.

5. Designación por acuerdos o entendimientos
No aplica.

B. COMPENSACIÓN

A la fecha de este Informe los Directores y Dignatarios no reciben dietas por su participación en las reuniones de la Junta Directiva y Comités Ejecutivos.

C. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

El nombramiento de los directores no ha sufrido modificaciones desde la constitución de la empresa en marzo de 2012.

No existe contrato de prestación de servicios entre los directores y el emisor.

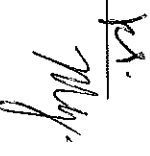
D. EMPLEADOS

El emisor mantiene en su nómina a 1 administrador, 2 empleados de Seguridad y 5 de Mantenimiento.

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

La propiedad accionaria se detalla a continuación:

Representante Legal PA.



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

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

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas. No existe ningún acuerdo previo que pudiese en una fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario.

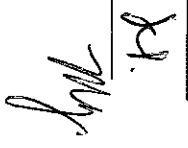
V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Las partes relacionadas del Emisor con sus directores y compañías en las que se mantienen vínculos son las siguientes:

	2016	2015
Activos		
Relacionada Holding		Relacionada Holding
Depósitos a la vista	-	214
Cuentas por cobrar accionista	-	19,007
Pasivos		
Financiamiento recibido	89,379	-
Gastos		
Interés por préstamo	34,349	-
Comisiones pagadas	12,000	-
Servicios administrativos	-	180,000

Representante Legal



B. Interés de expertos y asesores

Prival Bank, S.A. y su subsidiaria, Prival Securities, Inc. actúan para la emisión como agente de pago, registro y transferencia, estructurador y agente colocador; respectivamente.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los titulares de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 modificado por la Ley 67 de 2011:

Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital: El Artículo 269 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses: De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor. Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye con carácter meramente informativo.

Representante Legal



VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la estructura de capitalización

1. **Acciones y títulos de participación**
El capital social está constituido por 100 acciones comunes con un valor nominal de B/.100 cada una; emitidas y en circulación 100 acciones.
2. **Títulos de deuda**
Emisión de bonos corporativos en la Serie Senior hasta B/.14,000,000.00.

B. Descripción y derechos de los títulos

1. **Capital accionario**
La sociedad podrá emitir únicamente acciones en forma nominativa. Todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios y cada una tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.
2. **Títulos de deuda**
El 29 de junio de 2012, Unicorp Tower Plaza, S.A. (subsidiaria de Prival Real Estate Fund, S.A.) emitió dos series de bonos corporativos por un total de B/.28,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. La Emisión contiene dos series: la “Serie Senior” por un valor nominal de B/.14,000,000 y su fecha de vencimiento será el 28 de junio de 2019 y la “Serie Subordinada” por B/.14,000,000 y su fecha de vencimiento será el 29 de junio de 2062.

Los Bonos de la Serie Senior devengarán intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 6.5% anual sobre su saldo insoluto, pagado trimestralmente. Las fechas de pago de interés serán los 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

Los Bonos de la Serie Subordinada devengarán intereses a una tasa determinada semestralmente por el emisor y podrá ser hasta un máximo de 12% anual, sin mínimo, no acumulables, pagaderos semestralmente los días 30 de junio y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta su fecha de rendición anticipada. Los pagos podrán ser totales o parciales, y están sujetos al cumplimiento de la condición especial de la serie subordinada. Esta Serie redimió anticipadamente en el mes de junio 2015.

C. Información de mercado

De acuerdo a un estudio de una reconocida firma de bienes raíces internacional, la construcción de espacios de oficinas disminuyó 20% durante el primer semestre de 2016, debido al alto costo de los insumos y las elevadas tarifas de los servicios, lo que ha provocado un aumento en el precio promedio en los edificios clase B de \$2,300 por metro

Representante Legal



cuadrado a \$2,600; no obstante, el mercado de oficinas mantuvo estables sus rentas promedio de \$27 por metro cuadrado por mes en edificios Clase A+, \$25 en edificios Clase A y \$19 en edificios Clase B.

Precisa el estudio que "en estos momentos existen condiciones muy favorables para nuevos arrendatarios, debido a la oferta excedente que se ha desarrollado durante los últimos 24 meses".

Según datos de la Contraloría General de la República, el valor de las construcciones durante el período enero- mayo del año 2016 cayó un 8.3% respecto a igual período del 2015.

II Parte

Resumen Financiero

Estado de Situación Financiera	31-Dec-16	31-Dec-15	31-Dec-14	31-Dec-13
Ventas o Ingresos totales	1,847,684	4,910,321	3,218,751	8,296,580
Margen Operativo	1,218,025	4,127,107	2,373,856	7,560,430
Gastos Generales y administrativos	629,659	783,214	844,895	736,150
Utilidad Neta	176,541	2,549,353	132,828	5,228,135
Acciones emitidas y en circulación	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por acción	1,765	25,494	1,328	52,281
Depreciación y amortización	133	528	734	635

Representante Legal PA.



Balance General	31-dic-16	31-dic-15	31-dic-14	31-dic-13
Activo Circulante	136,693	457,750	135,867	816,369
Activos Totales	33,579,950	34,922,985	32,196,675	33,112,853
Pasivo Circulante	91,476	147,263	51,807	1,112,639
Deuda a largo plazo	14,000,000	14,000,000	28,000,000	28,000,000
Capital pagado	14,010,000	14,010,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas	5,488,044	6,799,891	4,250,538	4,117,710
Patrimonio Total	19,498,044	20,809,891	4,260,538	4,127,710
Razones Financieras				
Deuda total/ Patrimonio	1	1	2,800	2,800
Capital pagado	14,010,000	14,010,000	10,000	10,000
Razón corriente	1.49	3.11	2.62	0.73
Utilidad operativa/ gastos financieros	N/A	N/A	N/A	N/A

III Parte

Estados Financieros

Anexo.

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo

1. Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo. En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica

Respuesta: No.

2. Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:

a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.

Respuesta: N/A.

Representante Legal



b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.

Respuesta: N/A

c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.

Respuesta: N/A.

d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.

Respuesta: N/A.

e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.

Respuesta: N/A.

f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.

Respuesta: N/A.

g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.

Respuesta: N/A.

3. Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.

Respuesta: No.

Junta Directiva

4. Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:

a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.

Respuesta: N/A

b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.

Respuesta: N/A

c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.

Respuesta: N/A.

Representante Legal

Y.S.



d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
Respuesta: N/A.

e. Control razonable del riesgo.
Respuesta: N/A.

f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
Respuesta: N/A.

g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.
Respuesta: N/A,

h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.
Respuesta: N/A.

i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.
Respuesta: N/A.

5. Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.

Respuesta: N/A.

Composición de la Junta Directiva

6. Composición de la Junta Directiva:

a. Número de Directores de la Sociedad
Respuesta: Mínimo 3 y máximo 11.

b. Número de Directores Independientes de la Administración
Respuesta: No disponible (0)

c. Número de Directores Independientes de los Accionistas
Respuesta: No disponible (0)

Accionistas

Representante Legal _____



7. Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:

- a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.
Respuesta: No.
- b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos.
Respuesta: No.
- c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad.
Respuesta: No.
- d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva.
Respuesta: No.
- e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave.
Respuesta: No.
- f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad.
Respuesta: No.

Comités

8. Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:

- a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente
Respuesta: No.
- b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente
Respuesta: No.
- c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente
Respuesta: No.
- d. Otros:
Respuesta: No

9. En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, ¿se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?

- a. Comité de Auditoría

Representante Legal



Respuesta: No.

b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.

Respuesta: No.

c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.

Respuesta: No.

Conformación de los Comités

10. Indique cómo están conformados los Comités de:

a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).

Respuesta:

No aplica.

b. Cumplimiento y Administración de Riesgos

Respuesta:

No aplica.

c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.

Respuesta: N/A.

V Parte Divulgación

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

Juan Carlos Fabrega R.
Representante Legal

Representante Legal

JCF.
MG

Deloitte.

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

Estados Financieros por el año terminado al 31
de diciembre de 2016 e Informe de los Auditores
Independientes del 24 de marzo de 2017

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

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

**Informe de Auditores Independientes y Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2016**

Contenido	Páginas
Informe de Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 24



Deloitte, Inc.
Contadores Públicos Autorizados
RUC 16292-152-155203 D.V. 65
Torre Banco Panamá, piso 12
Avenida Boulevard y la Rotoronda
Costa del Este, Panamá
Apartado 0816-01558
Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista y Junta Directiva de
Unicorp Tower Plaza, S.A.

Opinion

Hemos auditado los estados financieros de **Unicorp Tower Plaza, S.A.** ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, así como un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Unicorp Tower Plaza, S.A.** al 31 de diciembre de 2016 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados financieros de nuestro Informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Deloitte.

Propiedades de Inversión

Véanse las *Notas 3.5 Propiedades de inversión y Nota 9 (Propiedades de inversión) en los estados financieros.*

Asunto clave de auditoría

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2016 suman B/.32,550,000, representando el 97% de los activos de la Compañía.

Cómo el asunto fue abordado en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluye, entre otros:

- Se requiere juicio significativo por parte de la Administración para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión y para los propósitos de nuestra auditoría; identificamos la valoración de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a la importancia del saldo en los estados financieros en su conjunto, combinado con el juicio asociado con la determinación del valor razonable. La Compañía utiliza valuadores independientes para determinar anualmente los valores razonables de las propiedades de inversión.
- Evaluamos la competencia, las capacidades y la objetividad de los valuadores independientes y verificamos sus calificaciones.
- Además, discutimos el alcance de su trabajo con la Administración y revisamos sus términos de compromiso para determinar que no había asuntos que afectarían su independencia y objetividad o limitaciones de alcance impuestas sobre ellos.
- Revisamos que los enfoques que utilizaron son consistentes con las NIIF.

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información abarca el Informe de Actualización Anual, pero no incluye los estados financieros y el Informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en esta otra información, se requiere que informemos este hecho. No tenemos nada que informar sobre este tema.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno Corporativo por los Estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Deloitte.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se considerarán importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirigamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada acerca de la información financiera de las entidades o actividades de negocios dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Seguimos siendo los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

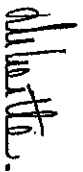
Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Deloitte .

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El Socio del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Lesbia de Reyes.



24 de marzo de 2017
Panamá, República de Panamá

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

**Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

	Notas	2016	2015
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en banco	6, 7	514	456,472
Cuentas por cobrar clientes	8	136,179	1,278
Total de activos corrientes		136,693	457,750
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión, neto	9	32,550,000	33,500,000
Mobiliario y equipo, neto	15	567	581
Impuesto sobre la renta diferido	6, 10	-	100,203
Otros activos		892,690	864,451
Total de activos no corrientes		33,443,257	34,465,235
Total de activos		33,579,950	34,922,985
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Financiamiento recibido	6	89,379	-
Otros pasivos	12	2,097	147,263
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, neto	11	13,974,065	13,963,691
Otros pasivos	12	16,365	2,140
Total de pasivos no corrientes		13,990,430	13,965,831
Total de pasivos		14,081,906	14,113,094
Patrimonio:			
Acciones comunes	13	10,000	10,000
Capital adicional pagado	13	14,000,000	14,000,000
Ganancia acumulada		5,488,044	6,799,891
Total de patrimonio		19,498,044	20,809,891
Total de pasivos y patrimonio		33,579,950	34,922,985

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

Estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**(En balboas)**

	Notas	2016	2015
Ingresos:			
Alquileres		2,729,640	2,599,476
Cuota de mantenimiento		68,025	55,650
Cambios en el valor razonable de las propiedades inversión		(950,000)	1,500,000
Otros ingresos		19	755,195
Total de ingresos		<u>1,847,684</u>	<u>4,910,321</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Gastos de intereses sobre financiamiento	6	(929,148)	(1,482,500)
Gastos de comisiones	6	(12,000)	(12,125)
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>(941,148)</u>	<u>(1,494,625)</u>
Ingreso neto		<u>906,536</u>	<u>3,415,696</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y beneficios a empleados	6	95,640	91,661
Honorarios y servicios profesionales		65,367	262,872
Depreciación	10	133	528
Seguros		36,076	31,827
Impuestos		249,899	88,347
Mantenimiento		72,827	153,051
Otros		109,850	155,456
Total de gastos generales y administrativos		<u>629,792</u>	<u>783,742</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta		<u>276,744</u>	<u>2,631,954</u>
Impuesto sobre la renta	15	<u>(100,203)</u>	<u>(82,601)</u>
Ganancia del año		<u>176,541</u>	<u>2,549,353</u>

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

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

**Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Ganancia acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014		10,000	-	4,250,538	4,260,538
Capital adicional pagado		-	14,000,000	-	14,000,000
Ganancia del año		-	-	2,549,353	2,549,353
Saldo al 31 de diciembre de 2015		10,000	14,000,000	6,799,891	20,809,891
Dividendos pagados	13	-	-	(1,466,452)	(1,466,452)
Pago de impuesto complementario		-	-	(21,936)	(21,936)
Ganancia del año		-	-	176,541	176,541
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>

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

Unicorp Tower Plaza, S.A.

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

**Estado de flujos de efectivo
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016****(En balboas)**

	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia del año		176,541	2,549,353
Ajustes por:			
Gastos de impuesto sobre la renta	15	100,203	82,601
Gastos financiero		939,522	1,561,861
Gastos de depreciación		133	528
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión		950,000	(1,500,000)
		2,166,399	2,694,343
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Aumento en otros activos		(163,140)	(805,542)
Aumento (disminución) en otros pasivos		51,863	(47,629)
		2,055,122	1,841,172
Efectivo proveniente de actividades de operación		(929,148)	(1,482,500)
Intereses pagados		(182,804)	(37,579)
Impuesto sobre la renta pagado		943,170	321,093
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de mobiliario y equipo		(119)	(488)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(119)	(488)
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento:			
Capital adicional pagado	13	-	14,000,000
Dividendos pagados		(1,466,452)	-
Financiamiento recibido		89,379	-
Impuesto complementario		(21,936)	-
Redención de bonos por pagar	11	-	(14,000,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(1,399,009)	-
(Disminución) aumento neto en efectivo y depósitos en banco		(455,958)	320,605
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año	7	456,472	135,867
Efectivo y depósitos en banco al final del año	7	514	456,472

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

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

1. Información general

Unicorp Tower Plaza, S.A. (la "Compañía") es una sociedad anónima, constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.19,539 del 20 de marzo de 2012 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá. Sistema Mercantil bajo el documento No.2142970 y Ficha No.764037.

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

Las oficinas de la Compañía están ubicadas en Calle 50 y Calle 71 San Francisco, República de Panamá.

El 30 de junio de 2015, se perfeccionó la venta de cien (100) acciones comunes, nominativas, con un valor nominal de B/.100 cada una, a la sociedad Privál 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 ("SMV") 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 CINIIIF's, efectivas para el año que inició el 1 de enero de 2016, que tuvieran 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 periodos 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.

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.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

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 crea o produjera una gran disparidad contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a (FVTPL) se presenta como ganancia o pérdida.

Fase 2: Metodología de deterioro

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

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

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 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.

3.2 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.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

3.3 Efectivo

El efectivo incluye el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos.

3.4 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 incurrir.

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.

3.5 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. La ganancia o pérdida que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

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

3.6 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.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

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.

3.7 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.

3.8 Gastos

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

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.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda ser capaz de generar suficientes recursos en efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad a medida que vencen o sólo pueden hacerlo en condiciones que sean sustancialmente desventajosas.

Riesgo de tasa de interés

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

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:

2016	Valor en		Flujos		Hasta 1 año		De 1 a 2 años		De 2 a 5 años		Más de 5 años	
	libros	descontados	libros	descontados	libros	descontados	libros	descontados	libros	descontados	libros	descontados
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	-	-	-
2015												
Pasivos financieros												
Bonos por pagar, neto	13,963,691	14,000,000	-	-	-	-	-	-	13,963,691	-	-	-
Total de pasivos financieros	13,963,691	14,000,000	-	-	-	-	-	-	13,963,691	-	-	-

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

2016	Hasta 1 año		De 1 a 2 años		De 2 a 5 años		Más de 5 años		Total	
	libros	descontados	libros	descontados	libros	descontados	libros	descontados	libros	descontados
Activos										
Efectivo y equivalentes de efectivo	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)	-

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

Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En balboas)

2015	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos					
Efectivo y equivalentes de efectivo	456,472	-	-	-	456,472
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	-	-	13,963,691	-	13,963,691
Total	-	-	13,963,691	-	13,963,691
Total sensibilidad a tasa de interés	456,472	-	(13,963,691)	-	(13,507,219)

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en las variables de mercado tales como tasas de interés, tipos de cambio y los precios de mercado.

Administración del riesgo de capital

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

La estructura de capital de la Compañía consiste en, depósitos en banco a la vista y de emisión de títulos de deuda.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

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

2016	Hasta	De 1 a 2	De 2 a 5	Más de 5	Total
	1 año	años	años	años	
Activos					
Efectivo y depósitos en banco	514	-	-	-	514
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	-	-	13,974,065	-	13,974,065
Posición neta	514	-	(13,974,065)	-	(13,973,551)
2015					
Activos					
Efectivo y depósitos en banco	456,472	-	-	-	456,472
Pasivos					
Bonos por pagar, neto	-	-	13,963,691	-	13,963,691
Posición neta	456,472	-	(13,963,691)	-	(13,507,219)

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.

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.

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.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

5.1.2 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

	2016			Total valor razonable	Total valor en libros
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3		
Activos financieros:					
Depósitos a la vista 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	-	89,379	14,000,000	14,089,379	14,063,444
				Total valor razonable	Total valor en libros
2015	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3		
Activos financieros:					
Depósitos a la vista en bancos	-	456,472	-	456,472	456,472
Total de activos financieros	-	456,472	-	456,472	456,472
Pasivos financieros:					
Bonos por pagar	-	-	14,000,000	14,000,000	13,963,691
Total de pasivos financieros	-	-	14,000,000	14,000,000	13,963,691

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

El valor razonable estimado para los bonos por pagar representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a pagar.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

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

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

<u>Activo no financiero</u> <u>Propiedades de inversión, neto</u> <u>(Ver Nota 9)</u>	<u>Valor razonable</u>		<u>Jerarquía del valor razonable</u>	<u>Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>		
Propiedades de inversión, neto	<u>32,550,000</u>	<u>33,500,000</u>	Nivel 3	Valor de apreciación según demanda

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Relacionada</u>	<u>Holding</u>	<u>Relacionada</u>	<u>Holding</u>
Activos				
Depósitos a la vista	-	214	-	456,172
Cuentas por cobrar accionista	-	19,007	-	-
Pasivos				
Financiamiento recibido	89,379	-	-	-
Gastos				
Interés por préstamo	34,349	-	19,861	-
Comisiones pagadas	12,000	-	16,615	-
Servicios administrativos	-	-	180,000	-
	<u>46,349</u>	<u>-</u>	<u>216,476</u>	<u>-</u>

El financiamiento recibido corresponde a línea de sobregiro con una tasa del 6% de interés, sin garantía y con vencimiento 28 de febrero de 2017.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

7. Efectivo y depósitos en banco

El efectivo y depósitos en banco se detallan a continuación:

	2016	2015
Caja menuda	300	300
Príval Securities, Inc. - cuenta de inversión	214	456,172
	<u>514</u>	<u>456,472</u>

8. Cuentas por cobrar clientes

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

	2016	2015
Hasta 30 días	135,967	1,236
90 días	212	42
	<u>136,179</u>	<u>1,278</u>

9. Propiedades de inversión, neto

	Terreno	Edificio	Mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 1 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>
				Cambios en el valor	
Balance al 1 de enero 2015	1,917,540	24,736,142	25,633	4,189,032	30,868,347
Adiciones	-	-	-	2,631,653	2,631,653
Saldo al 31 de diciembre 2015	<u>1,917,540</u>	<u>24,736,142</u>	<u>25,633</u>	<u>6,820,685</u>	<u>33,500,000</u>

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

Al 31 de diciembre, la propiedad de inversión por B/.32,550,000 (2015: B/.33,500,000), consiste en la finca 34029, inscrita en el tomo 827, folio 452 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, la cual consiste en un edificio comercial que cuenta con un nivel de planta baja, seis niveles de estacionamientos y doce niveles de espacios comerciales, ubicada en la avenida Ramon Arias, distrito y provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y superficie constan inscritos en el Registro Público. La propiedad de inversión comprende una serie de locales comerciales que son arrendadas a terceros.

La propiedad de inversión se encuentra hipotecada a favor de un fideicomiso de garantía con Privál Trust, S.A., cuyos beneficiarios son los tenedores de la Serie Senior de la emisión.

Cada uno de los contratos de arrendamiento contiene un periodo inicial no cancelable entre 3 a 10 años, con alquileres anuales indexados a los precios al consumidor. Las renovaciones subsiguientes se negocian con el arrendatario. No se cobra ninguna renta contingente.

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 2015 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 refleja 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.

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

Activo no financiero	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
	2016	2015		
Propiedades de inversión, neto	32,550,000	33,500,000	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 Pritval Real Estate Fund, S.A.)

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

10. Otros activos

Los otros activos se resumen a continuación:

	2016	2015
Impuestos de inmueble pagado por adelantado	614,350	798,523
Impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios	41,887	42,338
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	188,671	-
Seguros pagados por anticipado	17,135	18,590
Gastos pagados por anticipado	11,640	5,000
Cuentas por cobrar accionista	19,007	-
	<u>892,690</u>	<u>864,451</u>

La Administración solicitó a la Dirección General de Ingresos un análisis tributario de la exoneración de las mejoras por B/.28,351,191 sobre la finca No.34029, lo cual origino un crédito a favor por la suma de B/.798,523 a diciembre de 2016 muestra saldo de B/.614,350, producto del impuesto de inmueble pagado en exceso.

11. Bonos por pagar

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

Los bonos de la Serie Senior devengan intereses a una tasa de interés anual fija equivalente a 6.5% anual sobre su saldo insoluto, pagado trimestralmente. Las fechas de pago de interés serán los 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o hasta la fecha en la cual el saldo insoluto del bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero.

Los bonos de la Serie Subordinada devengaban intereses a una tasa determinada semestralmente por el emisor y podría 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 podrían ser totales o parciales, y estaban sujetos al cumplimiento de la condición especial de la serie subordinada. Esta serie fue redimida anticipadamente el 30 de junio de 2015.

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

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

	2016	2015
Bonos por pagar	14,000,000	28,000,000
Redención Serie Subordinada	-	(14,000,000)
Costos de emisión de bonos	(36,309)	(115,670)
Amortización del período	10,374	79,361
Costos de emisión por amortizar	<u>(25,935)</u>	<u>(36,309)</u>
	<u>13,974,065</u>	<u>13,963,691</u>

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

12. Otros pasivos

El detalle de otros pasivos se resume a continuación:

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

13. Acciones comunes

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

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía pagó dividendos por B/. 1,466,452 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 año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

14. Arrendamientos operativos

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

Al 31 de diciembre 2016, los pagos futuros mínimos bajo arrendamientos no cancelables se indica a continuación:

	2016	2015
Menos de un año	2,799,790	2,729,640
Entre uno y cinco años	6,190,359	8,136,498
Más de cinco años	-	853,651
	<u>8,990,149</u>	<u>11,719,789</u>

15. 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 de 2016 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 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:

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

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

**Notas a los estados financieros
por el año terminado el 31 de diciembre de 2016**
(En balboas)

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

Cálculo de impuesto causado por renta presuntiva

<i>Método tradicional</i>	2016	2015
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	-	1,131,954
Más: costos y gastos no deducibles	-	74
Menos: beneficio fiscal de arrastre de pérdida	-	(400,813)
Renta neta gravable	-	731,215
Impuesto causado	-	182,804

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

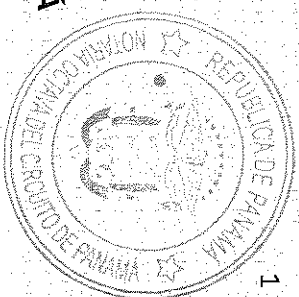
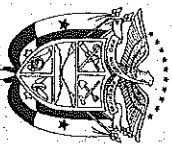
	2016	2015
Saldo al inicio del año	100,203	-
Beneficio de arrastre de pérdida	(100,203)	100,203
Saldo al final del año	-	100,203

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.

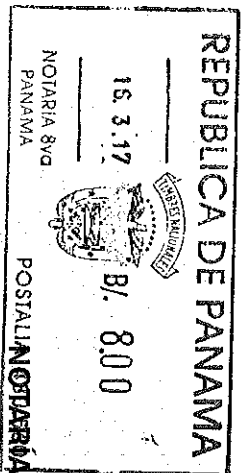
16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Unicorp Tower Plaza, S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, fueron autorizados por la Gerencia el 24 de marzo de 2017.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



1

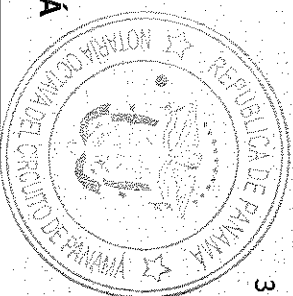
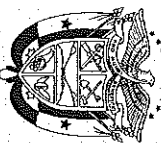


1 -----DECLARACION NOTARIAL JURADA DE LA SOCIEDAD-----
2 -----UNICORP TOWER PLAZA, S.A.-----

3 En mi despacho notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y
4 Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los siete (7) días del mes
5 de marzo del año dos mil diecisiete (2017), ante mí, VICTOR MANUEL ALDANA
6 APARICIO, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad
7 personal número cuatro-ciento siete-seiscientos veintisiete (4-107-627),
8 Comparecieron personalmente: JAIME RICARDO SOSA QUINTERO , varón, panameño,
9 mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad
10 personal número ocho-cuatrocientos treinta y uno - novecientos treinta y siete
11 (8-431-937), en calidad de Gerente General , JUAN CARLOS FABREGA ROUX, varón,
12 panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-
13 doscientos veintidós- novecientos ochenta y siete (8-222-987), actuando como
14 Presidente de la Junta Directiva, y GIANFRANCO MAZZEO THIRWALL, varón, panameño,
15 casado, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad
16 personal número tres-ciento uno- seecientos once (3-101-711), en calidad de
17 Vicepresidente de Administración , todos de la entidad denominada UNICORP TOWER
18 PLAZA, S.A. , sociedad debidamente inscrita a la ficha siete seis cuatro cero
19 tres siete (764037), Documento dos uno cuatro dos nueve siete cero (2142970),
20 de la Sección Mercantil del Registro Público, respectivamente, personas a
21 quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en
22 el Acuerdo cero cero ocho- dos mil (008-2000) del veintidós (22) de mayo de
23 dos mil (2000), modificado por el acuerdo siete- dos mil dos (07-2002), ambos
24 emitidos por Comisión Nacional de Valores de Panamá , hoy Superintendencia de
25 Mercado de Valores, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del
26 juramento, de lo siguiente:-----
27 a. Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales
28 correspondientes a UNICORP TOWER PLAZA, S.A.-----
29 b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o
30 declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre

- 1 hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno
2 (1) de mil novecientos noventa y nueve (1998) Y sus reglamentos, o que deban
3 ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean
4 tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron
5 hechas.-----
- 6 c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales Y cualquier otra
7 información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en
8 todos sus aspectos la condición financiera Y los resultados de las operaciones
9 de UNICORP TOWER PLAZA, S.A, para el período correspondiente del uno (1) de
10 enero de dos mil dieciséis (2016) al uno (1) de diciembre de dos mil dieciséis
11 (2016).-----
- 12 d. Que los firmantes: -----
- 13 d.1 Son responsables del establecimiento, mantenimiento Y funcionamiento eficaz
14 de controles Internos, Y han puesto en conocimiento de la Junta Directiva,
15 dicho sistema de control interno.-----
- 16 d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la
17 información de importancia, sean hechas de su conocimiento, particularmente
18 durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-----
- 19 d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de dentro de los
20 noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----
- 21 d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la
22 Efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones Efectuadas
23 a esa fecha.-----
- 24 e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de UNICORP TOWER
25 PLAZA, S.A lo siguiente: -----
- 26 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño
27 Y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la
28 capacidad de UNICORP TOWER PLAZA, S.A para registrar, procesar Y reportar
29 información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad
30 existente en los controles internos.-----

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



REPÚBLICA DE PANAMÁ

16.3.17

B/. 8.00

NOTARIA 8va
PANAMÁ

POSTAL ~~NOTARIA~~ OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

3

1 e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración
2 u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los
3 controles internos de UNICORP TOWER PLAZA, S.A.-----
4 f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la
5 existencia o no de cambios significativos en los controles internos de UNICORP
6 TOWER PLAZA, S.A o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma
7 importante tales controles con posteridad a la fecha de su evaluación,
8 incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias
9 o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----
10 Asi terminaron de exponer los Declarantes como les fue esta diligencia en
11 presencia de los Testigos Instrumentales, JACINTO HIDALGO FIGUEROA, con cedula
12 de identidad personal numero dos-sesenta y cuatro-seiscientos cincuenta y seis
13 (2-64-656), y SELIDETH EMEILINA DE LEON CARRASCO, con cedula de identidad persona número
14 seis-cincuenta y nueve-ciento cuarenta y siete(6-59-147), mayores de edad,
15 vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la
16 encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia,
17 con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario que doy fe.-----

18 LOS DECLARANTES:

19 JAIME RICARDO SOSA QUINTERO

20 GIANFRANCO MAZZEO TIRWALL

21 JUAN CARLOS FABREGA ROUX

22 LOS TESTIGOS:

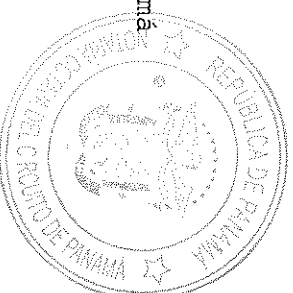
23 SELIDETH EMEILINA DE LEON CARRASCO

24 JACINTO HIDALGO FIGUEROA

25 VICTOR MANUEL ALDANA APARICIO

26 Notario Público Octavo del Circuito de Panamá

27
28
29
30



my