

**Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.  
y Subsidiarias**

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados**

**30 de abril de 2016**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

# **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

## **CONTENIDO**

---

### **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

### **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Estado Consolidado de Situación Financiera  
Estado Consolidado de Resultados  
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio  
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### **INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA**

Anexo 1 Consolidación de los Estados de Situación Financiera  
Anexo 2 Consolidación de los Estados de Resultados

---



## **BAKER TILLY PANAMÁ**

Calle 50, Edificio Credicorp Bank  
Piso 16, Oficina 1602, Panamá  
P.O. Box 0819-00545, Panamá, R.P.

T: +(507) 360-1200

F: +(507) 360-2133

[www.bakertillypanama.com](http://www.bakertillypanama.com)

### **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta Directiva de  
**Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de abril de 2016, los estados consolidados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los 4 meses terminados en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

#### *Responsabilidad de la Administración en Relación con los Estados Financieros Consolidados*

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes, debido a fraude o error.

#### *Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de errores importantes en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error. Al efectuar esas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria y Subsidiarias, S.A., al 30 de abril de 2016, y su desempeño financiero consolidado y su flujo de efectivo consolidado correspondientes a los 4 meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### *Información Suplementaria*

El objetivo principal de nuestra auditoría es el de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto. La información suplementaria incluida en los anexos 1 y 2, se presenta para propósitos de análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros consolidados básicos. Esa información fue objeto de los mismos procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados básicos y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto.



10 de junio de 2016  
Panamá, República de Panamá

# Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

## Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>Abril 2016</b>	<b>Diciembre 2015</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	4	794,420	341,569
Inversión en depósitos a plazo fijo	5	1,898,876	5,935,697
Alquileres por cobrar	6	220,774	264,437
Acuerdos y convenios por cobrar	7	103,886	223,164
Anticipos a proveedores		47,320	150,398
Gastos e impuestos pagados por adelantado	8	689,985	712,257
Total de activos corrientes		<u>3,755,261</u>	<u>7,627,522</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	9	381,200	300,309
Propiedades de inversión	10	195,339,828	101,126,622
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	11	804,533	17,048,824
Acuerdos y convenios por cobrar	7	4,474,904	4,509,262
Cuenta por cobrar, compañía relacionada	12	50,000	2,430,150
Inversión en reforestación	13	-	195,000
Impuesto diferido	19	41,295	92,474
Depósitos en garantía		49,737	49,880
Total de activos no corrientes		<u>201,141,497</u>	<u>125,752,521</u>
Total de activos		<u><b>204,896,758</b></u>	<u><b>133,380,043</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Sobregiros bancarios	14	-	2,269,819
Préstamos bancarios por pagar	15	5,613,972	5,539,289
Cuentas por pagar, proveedores		265,971	183,277
Adelantos recibidos por alquileres		900,913	775,626
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	12	567,464	5,000
Impuestos y otros pasivos por pagar		421,495	185,387
Total de pasivos corrientes		<u>7,769,815</u>	<u>8,958,398</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos bancarios por pagar	15	48,991,450	50,665,573
Depósitos en garantía, alquileres		1,714,481	1,470,416
Bonos por pagar	16	4,946,000	4,946,000
Dividendos por pagar		-	409,500
Total de pasivos no corrientes		<u>55,651,931</u>	<u>57,491,489</u>
Total de pasivos		<u>63,421,746</u>	<u>66,449,887</u>
Compromisos	20		
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	17	50,000	594,018
Capital adicional pagado	17	190,000	140,000
Ganancias acumuladas		141,235,012	66,196,138
Total de patrimonio		<u>141,475,012</u>	<u>66,930,156</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>204,896,758</b></u>	<u><b>133,380,043</b></u>

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

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Estado Consolidado de Resultados

Por los 4 meses terminados el 30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)	Notas	Abril 2016	Abril 2015
<b>Ingresos</b>			
Arrendamiento de galeras		4,542,267	4,154,426
Arrendamiento de terreno		61,360	25,940
Arrendamiento de ductos		41,161	40,574
Arrendamiento de locales		36,067	-
Arrendamiento de estacionamiento		19,150	22,850
Total de ingresos		<u>4,700,005</u>	<u>4,243,790</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	12,18	(987,429)	(860,037)
Alquiler de terreno en concesión		(68,540)	(68,540)
Pérdida en construcción de galeras		(15,108)	-
Depreciación y amortización	9	(13,438)	(142,299)
Total de gastos		<u>(1,084,515)</u>	<u>(1,070,876)</u>
Ganancia en operaciones		3,615,490	3,172,914
<b>Otros ingresos (egresos)</b>			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	10	74,723,109	-
Otros ingresos		493,000	349,624
Intereses ganados	5	5,511	163,909
Gastos financieros	14, 15, 16 y 20	(1,150,032)	(1,172,068)
		<u>74,071,588</u>	<u>(658,535)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		77,687,078	2,514,379
<b>Impuesto sobre la renta</b>			
Corriente		(412,924)	(281,536)
Diferido		(51,179)	(51,829)
Total de impuesto sobre la renta	19	<u>(464,103)</u>	<u>(333,365)</u>
<b>Ganancia neta</b>		<u><u>77,222,975</u></u>	<u><u>2,181,014</u></u>

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

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por los 4 meses terminados el 30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2015	594,018	-	55,889,055	56,483,073
Aumento del capital en acciones	-	50,000	-	50,000
Dividendos distribuidos	-	-	(320,000)	(320,000)
Ganancia neta	-	-	2,181,014	2,181,014
Saldo al 30 de abril de 2015	<u>594,018</u>	<u>50,000</u>	<u>57,750,069</u>	<u>58,394,087</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	594,018	140,000	66,196,138	66,930,156
Aumento del capital en acciones	20,000	-	-	20,000
Aumento en capital adicional pagado	-	50,000	-	50,000
Dividendos distribuidos	-	-	(2,701,636)	(2,701,636)
Traspaso de inversión en acciones	-	-	(195,000)	(195,000)
Eliminación en obtención de control de subsidiarias	(564,018)	-	-	(564,018)
Escisión por inmueble	-	-	712,535	712,535
Ganancia neta	-	-	77,222,975	77,222,975
Saldo al 30 de abril de 2016	<u>50,000</u>	<u>190,000</u>	<u>141,235,012</u>	<u>141,475,012</u>

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

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Estado de Flujos de Efectivo

Por los 4 meses terminados el 30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

	Notas	Abril 2016	Abril 2015
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		77,222,975	2,181,014
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9	13,438	142,299
Disposición de activos fijos	9	19,663	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	10	(74,723,109)	-
Impuesto sobre la renta corriente	19	412,924	281,536
Impuesto sobre la renta diferido	19	51,179	51,829
		<u>2,997,070</u>	<u>2,656,678</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		43,663	55,887
Acuerdos y convenios por cobrar		153,636	(1,793)
Anticipos a proveedores		103,078	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		22,272	202,176
Depósitos en garantía		143	68,650
Cuentas por pagar, proveedores		82,694	(76,430)
Adelantos recibidos por alquileres		125,287	(9,488)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(176,816)	(107,058)
Depósitos en garantía, alquileres		244,065	72,983
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>3,595,092</u>	<u>2,861,605</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Inversión en depósitos a plazo fijo		4,036,821	(7,183,045)
Adquisición de activos fijos	9	(113,992)	(5,600)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(18,777,562)	(508,576)
Capitalización de costos de proyectos terminados	11	16,767,606	-
Aumento de costos de proyectos terminados	11	(523,315)	(1,872,295)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>1,389,558</u>	<u>(9,569,516)</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Efectivo recibido de (pagado a) sobregiros bancarios		(2,269,819)	936,065
Efectivo pagado a préstamos bancarios		(1,599,440)	6,241,801
Emisión de acciones		20,000	-
Eliminación en obtención de control de subsidiarias		(564,018)	-
Capital adicional pagado		50,000	50,000
Dividendos pagados		(3,111,136)	(320,000)
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas		2,942,614	(627,390)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(4,531,799)</u>	<u>6,280,476</u>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo durante el año</b>			
Efectivo al inicio de año		341,569	818,718
Efectivo al final de año	4	<u>794,420</u>	<u>391,283</u>
<b>Actividades de inversión y financiamiento que no representan desembolsos de efectivo:</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	10	(712,535)	-
Escisión por inmueble	10	712,535	-
		<u>-</u>	<u>-</u>

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

# **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**30 de abril de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **1. Organización y operaciones**

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (la Compañía); es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 11 de septiembre de 2014.

Vicons Realty Corporation, es la controladora y tenedora del 100% de las acciones clase A de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (la Compañía)

La Compañía se dedicará en forma exclusiva a operar como sociedad de inversión inmobiliaria, mediante la expedición y la venta de distintas clases de acciones, obtiene dinero del público inversionista, a través de pagos únicos o periódicos, con el objetivo de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos bienes inmuebles, ubicados dentro o fuera de la República de Panamá, títulos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

Al 30 de abril de 2016 la Compañía Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria adquirió mediante escisión las acciones de sus subsidiarias consolidadas que se detallan a continuación:

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.; es una Compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá en diciembre de 2005 e inició operaciones comerciales en noviembre de 2010. Se dedica al desarrollo de proyectos de construcción y alquiler de bodegas y locales comerciales, ubicados en el corregimiento de Tocumen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Bajo el esquema de centro logístico o de forma independiente.

Compañía Panameña de Generación, S.A.; es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No.3380 del 16 de abril de 1998. Se dedica al desarrollo de proyectos de construcción y alquiler de galeras comerciales. Las instalaciones de la empresa están ubicadas en la Ciudad de Panamá.

Corporación Westminster, S.A.; es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No.6477 del 27 de abril de 1987. Se dedica al alquiler de galeras comerciales. Las instalaciones de la empresa están ubicadas en la Ciudad de Panamá.

# **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**30 de abril de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

Prima 1, S.A.; es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No.12,048 del 12 de octubre de 2015. Se dedica al alquiler de galeras y locales comerciales. Las instalaciones de la empresa están ubicadas en la Ciudad de Panamá y en el interior del país.

Prima Finance and Ventures, S.A.; es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No.12,073 del 12 de octubre de 2015. Se dedica a la inversión, financiación, desarrollo y administración del negocio inmobiliario. Las instalaciones de la empresa están ubicadas en la Ciudad de Panamá.

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el día 10 de junio de 2016.

## **2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas**

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con los 4 meses anteriores.

### **Declaración de cumplimiento**

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

### **Base de preparación**

Los estados financieros consolidados fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

# **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**30 de abril de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **Principio de consolidación**

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, capital y operaciones de las compañías mencionadas en la Nota No.1. Todos los saldos y transacciones importantes entre ellas fueron eliminados en la consolidación.

### **Moneda funcional**

Los estados financieros consolidados están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

### **Uso de estimaciones**

La Administración, en la preparación de los estados financieros consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables del Grupo las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultado durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados, están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la depreciación y amortización de activos fijos, impuestos diferidos y medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

# **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**30 de abril de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **Medición del Valor Razonable**

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, el Grupo mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos, tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Grupo utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Grupo determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

# Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

---

El Grupo mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

### **Activos y pasivos financieros**

**Efectivo y depósitos en bancos** – El efectivo comprende efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujo de efectivo, el Grupo considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización. Aquellos depósitos a plazo con vencimiento mayor a tres meses son clasificados como inversión en depósitos a plazo fijo.

**Alquileres por cobrar** - Los alquileres por cobrar, son reconocidos y registrados al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, y están presentadas al costo.

**Financiamientos** - Los financiamientos están presentados al costo amortizado, el cual se aproxima a su valor razonable.

### **Anticipos a proveedores**

Los anticipos a proveedores corresponden a adelantos por la compra de materiales de construcción. Estos pagos son contabilizados como anticipos a proveedores y aplicados a la cuenta por pagar al recibirse los materiales.

# Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

---

### **Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto**

El mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se presentan al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumulada. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se incurren.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se reconoce en resultados.

**Depreciación y amortización** - La depreciación y amortización se calcula según el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, como se detalla a continuación:

	<b><u>Años</u></b>
Mobiliario y equipo	3, 5 y 10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria	10
Equipo de transporte	4 y 5
Mejoras	30

### **Propiedades de inversión**

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas para la apreciación de valor o ambos y que no son ocupadas por el Grupo se clasifican como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Subsecuentemente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al valor razonable, con base en avalúos practicados por independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado de situación financiera consolidado. Las ganancias o pérdidas que surjan de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se registran en el estado de resultados en el período en que se incurre.

# **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**30 de abril de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

La medición de valor razonable de propiedades de inversión se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

### **Costos acumulados de proyectos en desarrollo**

Los costos acumulados de proyectos en desarrollo corresponden a los costos incurridos para el desarrollo de los proyectos por fases. Estos costos incluyen todos los costos directos de materiales, mano de obra y costos operacionales. Una vez finalizada cada fase ésta es capitalizada en las propiedades de inversión.

### **Deterioro de activos tangibles**

En la fecha del estado de situación financiera consolidada, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos tangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto en libros del activo excede su valor de recuperación.

### **Adelantos recibidos por alquileres**

Los adelantos recibidos por alquileres comprenden los abonos recibidos de clientes en concepto de pago del primer y último mes de arriendo el cual será aplicado una vez el contrato sea vigente.

### **Distribución de dividendos**

Los dividendos distribuidos a los accionistas del Grupo se reconocen como un pasivo en el estado de situación financiera consolidados, en el período en que los dividendos son aprobados por la Junta Directiva. Posteriormente el pasivo se amortiza mediante los pagos realizados a los accionistas.

### **Depósitos en garantía, alquileres**

Los depósitos en garantía, alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales, este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento. De no haber reclamos por daños causados por los inquilinos, los depósitos son devueltos en su totalidad.

# Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

---

### **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por alquiler de oficinas, locales y bodegas comerciales, se reconocen mensualmente en base al método devengado, según los cánones de arrendamientos de acuerdo a los contratos de alquiler.

### **Impuesto sobre la renta**

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en resultados.

***Impuesto corriente*** - El activo o pasivo de impuesto corriente para el período corriente y el pasado están calculados con base en las tasas que deban ser recuperadas o pagadas a las autoridades fiscales. Las tarifas y las leyes de Impuestos usadas para calcular los montos son aquellas que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera. Todo cambio en el impuesto corriente, ya sea activo o pasivo, es reconocido como un componente de gasto de impuesto en el estado de resultados.

***Impuesto diferido*** - El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuesto por pagar en años futuros, que resulta de diferencias temporales gravables y deducibles. Las diferencias temporales son diferencias entre los montos de un activo o pasivo según el estado de situación financiera y su base fiscal, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan realizarse en fechas futuras. Si el activo o pasivo del impuesto diferido no se pudiese realizar en años futuros, éste sería reducido total o parcialmente.

### **3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)**

**Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2015.**

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas, han sido adoptadas en el período corriente y el impacto de la adopción no tiene un impacto en los resultados reportados o situación financiera de la Empresa.

# Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

---

### Modificaciones a las NIIF

- *NIC 19 - NIC 19, Beneficios a los empleados - Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados.* Las modificaciones permiten que las contribuciones que son independientes del número de años de servicio puedan ser reconocidos como una reducción en el costo del servicio en el período en el cual el servicio es prestado, en lugar de asignar las contribuciones a los períodos de servicio. Otras contribuciones de empleados o terceros se requieren que sean atribuidas a los períodos de servicio, ya sea usando la fórmula de contribución del plan o sobre una base lineal. Vigente a partir del 1 de julio de 2014.

### Mejoras anuales

**Mejoras Anuales Ciclo 2010 – 2012.** Vigentes a partir del 1 de julio de 2014.

- *NIIF 13 Mediciones de Valor Razonable.* Aclara que la emisión de la NIIF 13 y la modificación de NIIF 9 y NIC 39 no eliminan la posibilidad de medir ciertos créditos y cuentas por pagar a corto plazo sin proceder a descontar.
- *NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, NIC 38 Activos Intangibles.* Aclara que el importe bruto de la propiedad, planta y equipo se ajusta de una manera consistente con una revalorización del valor en libros.
- *NIC 24 Revelaciones de Partes Relacionadas.* Los pagos a las entidades que prestan servicios de Administración se deben divulgar.

**Mejoras Anuales Ciclo 2011 – 2013.** Vigentes a partir del 1 de julio de 2014.

- *NIC 40 Propiedad de Inversión.* Interrelación entre NIIF 3 y NIC 40, al clasificar la propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada.

# Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

---

**Normas, interpretaciones y modificaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente.**

### **Nuevas normas**

- *NIIF 9 - Instrumentos Financieros.* Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.
- *NIIF 15 - Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes.* Los requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Vigente a partir del 1 de enero de 2017.

### **Modificaciones a las NIIF**

- *NIC 16 y NIC 38 - Aclaración de métodos aceptables de depreciación y amortización.* Se agregan consideraciones para la determinación de la vida útil del activo fijo y el intangible: "Futuras reducciones esperadas en el precio de venta de un elemento que se produce utilizando un activo intangible podría indicar la expectativa de tecnológica o comercial obsolescencia de los activos, lo que, a su vez, podría reflejar una reducción de futuros beneficios económicos incorporados al activo". Vigente a partir del 1 de julio de 2016.
- *NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 - Entidades de Inversión, Aplicación de Excepciones de Consolidación.* Introduce aclaraciones menores a las exigencias en la contabilización de las entidades de inversión. Vigente a partir del 1 de enero de 2016.
- *NIC 1 - Iniciativa de revelación.* Mejorar la eficacia de las revelaciones, que incluye acciones específicas, así como una amplia y ambiciosa revisión de requisitos de revelaciones de la Norma. Vigente a partir del 1 de enero de 2016.

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

### Mejoras anuales

Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014. Vigentes a partir del 1 de enero de 2016.

- NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Revelaciones. Mantenimiento de contratos. Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados.
- NIC 19 - Beneficios a los Empleados. Tasa de descuento: tema del mercado regional.
- NIC 34 - Información Financiera Intermedia. Revelación de Información Financiera "en otras partes del informe financiero intermedio".

### 4. Efectivo

Al 30 de abril, el Grupo mantiene efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	<b>Abril 2016</b>	<b>Diciembre 2015</b>
Caja menuda	700	600
En bancos a la vista:		
Banco General, S.A.	630,441	106,848
Global Bank, S.A.	92,447	93,732
The Bank of Nova Scotia	30,434	25,000
Towerbank International, Inc.	12,179	4,373
Prival Bank, S.A.	12,153	11,226
Banistmo, S.A.	11,110	56,027
Banco Aliado, S.A.	4,956	21,372
MMG Bank & Trust, Ltd.	-	10,685
MMG Bank Corporation	-	10,613
Bac Panamá, S.A.	-	1,093
	<u>794,420</u>	<u>341,569</u>

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

---

### 5. Inversión en depósitos a plazo fijo

Al 30 de abril, Parque Industrial y Corporativo, S.A. mantiene inversión en depósitos a plazo fijo, los cuales se detallan a continuación:

	Abril 2016	Diciembre 2015
<b><u>Depósitos a plazo fijo:</u></b>		
The Bank of Nova Scotia	-	5,200,000
<b><u>Depósitos overnight:</u></b>		
The Bank of Nova Scotia	1,898,876	735,697
	<u>1,898,876</u>	<u>5,935,697</u>

Los depósitos a plazo fijo con The Bank of Nova Scotia tiene una vigencia entre el 16 de julio de 2015 y el 12 de enero de 2016, con una tasa de interés de 1.95%.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. mantiene un depósito overnight con The Bank of Nova Scotia hasta por la suma de B/.7,000,000, el cual genera un interés de 0.25%.

Los depósitos a plazo fijo y el Overnight generaron intereses por un total de B/.5,511 (2015: B/.163,909).

### 6. Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar mantienen una antigüedad corriente, por lo que la Administración considera que el total de la cartera es recuperable y no es necesario establecer una provisión para alquileres incobrables.

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

#### 7. Acuerdos y convenios por cobrar

Al 30 de abril, Parque Industrial y Corporativo, S.A., mantiene acuerdos y convenios por cobrar, los cuales se detallan a continuación:

	<b>Abril 2016</b>	<b>Diciembre 2015</b>
Universidad de Panamá	4,280,567	4,314,838
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	298,223	370,916
The Bank Nova Scotia	-	46,672
	<u>4,578,790</u>	<u>4,732,426</u>
Menos: porción corriente	103,886	223,164
	<u>4,474,904</u>	<u>4,509,262</u>

#### Universidad de Panamá

Mediante certificación con fecha al 30 de noviembre de 2010, la Universidad de Panamá reconoció un crédito por la suma de B/.3,500,000 correspondiente al reembolso del 70% de las inversiones realizadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. en la construcción de la infraestructura. Este reembolso será reconocido mediante la aplicación del 50% del canon de arrendamiento mensual que mantiene Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. con la Universidad de Panamá, por el período de duración del contrato de concesión; en caso de que exista un saldo a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. con motivo del compromiso de la Universidad, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que la Compañía deba realizar a la Universidad en caso de que celebren una compra-venta, arrendamiento u otro contrato en el futuro entre las partes.

Mediante certificación con fecha 30 de diciembre de 2014, la Universidad de Panamá, reconoció un nuevo crédito por la suma de B/.1,422,851. Este crédito se suma al crédito autorizado, anteriormente teniendo las mismas condiciones del crédito anterior. A la fecha de los estados financieros, el crédito a favor otorgado por la Universidad de Panamá por devengar es por la suma de B/.4,280,567 (Dic. 2015: B/.4,314, 838).

## **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**30 de abril de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **Elektra Noreste**

Los saldos por cobrar ENSA son producto de convenios realizados para llevar a cabo los trabajos por obras eléctricas y materiales por los edificios e infraestructura del proyecto.

Para las etapas 1 y 2 el saldo corresponde a las obras eléctricas equivalentes aéreas (transformadores, equipos instalados y otros). Este monto será devuelto en etapas no menores del 10% cada vez que el 10% del total de medidores son instalados según contrato de suministro de energía con Elektra Noreste, S.A. y los locales sean ocupados.

El contrato para el Edificio C-22 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

El contrato para el Edificio Flex 10 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

El contrato para el Edificio Flex 8 y 9 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

	Convenio	Monto	Consumo promedio en KWH
Etapa 1 y 2	GSAC-PMA-CC-100-09	27,637	-
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	176,563	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	56,794	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	37,229	-
		<u>298,223</u>	

En febrero de 2016, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., recibió la suma de B/.5,807.61 como pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C22) y la suma de B/.50,494 cancelando totalidad del saldo del convenio GSAC- PMA - CC - 035 -13 (Edificio C-15 ) de acuerdo al consumo generado quedando un saldo remanente de B/. 14,772 a favor de Ensa.

En diciembre de 2015, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., recibió pago parcial del convenio GSAC- PMA- CC-100- 09 (Etapa 1 y 2) por la suma de B/.137,560 y la totalidad del saldo en el convenio GSAC - PMA - CC - 093 -12 (Edificio Flex 5 y 6 ).

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

### 8. Gastos e impuestos pagados por adelantado

Al 30 de abril, el Grupo mantiene gastos e impuestos pagados por adelantado, los cuales se detallan a continuación:

	<b>Abril 2016</b>	<b>Diciembre 2015</b>
AMIR e I.T.B.M.S.	412,529	489,948
Seguros pagados por anticipado	137,194	21,792
Costos de emisión	73,886	68,797
Impuesto sobre la renta	58,086	123,430
Inventario de controles	8,290	8,290
	<u>689,985</u>	<u>712,257</u>

### 9. Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

**Abril  
2016**

	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Equipo de cómputo</b>	<b>Maquinaria</b>	<b>Equipo de transporte</b>	<b>Mejoras</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	36,256	8,560	86,785	138,232	248,054	517,887
Adiciones	992	-	113,000	-	-	113,992
Retiros	-	-	-	(111,584)	-	(111,584)
Al final del año	<u>37,248</u>	<u>8,560</u>	<u>199,785</u>	<u>26,648</u>	<u>248,054</u>	<u>520,295</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Al inicio del año	12,420	5,051	24,016	95,842	80,249	217,578
Gastos del año	1,466	854	3,192	2,338	5,588	13,438
Retiros	-	-	-	(91,921)	-	(91,921)
Al final del año	<u>13,886</u>	<u>5,905</u>	<u>27,208</u>	<u>6,259</u>	<u>85,837</u>	<u>139,095</u>
	<u>23,362</u>	<u>2,655</u>	<u>172,577</u>	<u>20,389</u>	<u>162,217</u>	<u>381,200</u>

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

	<b>Diciembre 2015</b>					
	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Equipo de cómputo</b>	<b>Maquinaria</b>	<b>Equipo de transporte</b>	<b>Mejoras</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	35,855	8,121	79,733	115,017	248,054	486,780
Adiciones	401	439	7,052	23,215	-	31,107
Al final del año	<u>36,256</u>	<u>8,560</u>	<u>86,785</u>	<u>138,232</u>	<u>248,054</u>	<u>517,887</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Al inicio del año	8,157	2,563	15,135	86,225	63,483	175,563
Gastos del año	4,263	2,488	8,881	9,617	16,766	42,015
Al final del año	<u>12,420</u>	<u>5,051</u>	<u>24,016</u>	<u>95,842</u>	<u>80,249</u>	<u>217,578</u>
	<u>23,836</u>	<u>3,509</u>	<u>62,769</u>	<u>42,390</u>	<u>167,805</u>	<u>300,309</u>

### 10. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa Inversiones Panamá Florida, S.A., especialista en la rama y de reconocido prestigio. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas indicadas.

	<b>Abril 2016</b>	<b>Diciembre 2015</b>
Saldo al inicio del año	101,126,622	100,596,056
Adiciones	19,490,097	530,566
Cambio en el valor razonable	74,723,109	-
Saldo al final del año	<u>195,339,828</u>	<u>101,126,622</u>

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

Descripción	Costo según libros	Valor de los avalúos	Cambio en el valor razonable
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	61,714,621	169,511,255	107,796,634
Compañía Panameña de Generación, S.A.	4,503,743	14,023,576	9,519,833
Corporación Websminster, S.A.	83,274	6,197,768	6,114,494
Prima 1, S.A.	712,535	4,716,725	4,004,190
	67,014,173	194,449,324	127,435,151
Adiciones	890,504	890,504	-
	67,904,677	195,339,828	127,435,151

El Grupo mantiene contratos de alquileres operativos para todas las propiedades de inversión. Los gastos de operaciones directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos.

Durante el período se dio la incorporación de los flex 8, 9 y 10 por un monto de B/.17,887,053; adquisición de inmuebles a través de escisión por B/.712,535 y otras mejoras a la infraestructura.

#### 11. Costos acumulados de proyecto en desarrollo

Al 30 de abril, el Grupo mantiene costos acumulados de proyecto en desarrollo, los cuales se detallan a continuación:

	Abril 2016	Diciembre 2015
Contrato de construcción	455,727	9,990,997
Extras de construcción	140,946	1,320,299
Materiales de construcción	100,602	4,631,911
Planos arquitectónicos	50,309	608,079
Estudio de suelo	30,474	60,016

(Continúa)

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

<b>(Continuación)</b>	<b>Abril 2016</b>	<b>Diciembre 2015</b>
Seguros y fianzas	10,303	79,085
Estudio de impacto ambiental	7,206	18,936
Permisos varios	6,415	149,254
Comisiones bancarias	1,288	34,055
Otros costos menores	1,263	155,524
Cargos bancarios	-	458
Gastos legales y notariales	-	210
	<u>804,533</u>	<u>17,048,824</u>

El movimiento de los costos acumulados de proyectos en desarrollo se muestra a continuación:

	<b>Abril 2016</b>	<b>Diciembre 2015</b>
Saldo al inicio del año	17,048,824	3,120,602
Aumento	523,315	13,928,222
Capitalización	(16,767,606)	-
Saldo al final del año	<u>804,533</u>	<u>17,048,824</u>

## 12. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 30 de abril, el Grupo mantiene saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se detallan a continuación:

	<b>Abril 2016</b>	<b>Diciembre 2015</b>
<b><u>Cuentas por cobrar:</u></b>		
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	<u>50,000</u>	<u>2,430,150</u>
<b><u>Cuentas por pagar:</u></b>		
Vicsons Realty Corporation	559,232	5,000
Belvahn Corporation	4,949	-
Palace Corporation, S.A.	3,283	-
	<u>567,464</u>	<u>5,000</u>

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

Las cuentas por cobrar y por pagar no causan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

	<b>Abril 2016</b>	<b>Abril 2015</b>
<b><u>Transacciones:</u></b>		
Gastos - Servicios profesionales	<u>98,200</u>	<u>105,933</u>

#### 13. Inversión en reforestación

Corporación Websmister, S.A., mantenía inversión en reforestación por la suma de B/.195,000 las cuales fueron vendidas durante el período 2016.

#### 14. Sobregiros bancarios

Al 30 de abril, Parque Industrial y Corporativo, S.A., mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

	<b>Abril 2016</b>	<b>Diciembre 2015</b>
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.2,500,000, devenga una tasa de interés de 4% anual, garantizado con fianza solidaria del accionista.	<u>-</u>	<u>2,269,819</u>

Al 30 de abril de 2016, el Grupo había pagado intereses y FECI por la suma de B/.5,011 (Abril 2015: B/.4,347).

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

#### 15. Préstamos bancarios por pagar

Al 30 de abril, el Grupo mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales de detallan a continuación:

	Abril 2016	Diciembre 2015
<b>Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.</b> The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.29,500,000, concedido para cancelar préstamo por pagar con el HSBC Bank (Panamá), S.A., devenga una tasa de interés Libor más lo que resulte de sumarle el 3.5%, esta tasa de interés no será inferior al (4%). con vencimiento el 30 de septiembre de 2020. La vigencia del préstamo es por 7 años. Renovable por un período adicional de 3 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes e inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros de estacionamiento, ductos y carta de garantía de Banco General, S.A. por B/.1,600,000.	23,850,000	24,475,000
<b>Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.</b> The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.32,400,000, concedido para el resarcimiento de los fondos invertidos en la construcción de los edificios actualmente identificados como (C-15, C-13/18 y Flex C-3, Flex 7 y otros en el complejo denominado Parque Industrial y Corporativo Sur), devenga una tasa de interés LIBOR + 3.65 % con un floor rate de 4% anual, con vencimiento 25 de septiembre de 2020, garantizado con hipoteca de bienes e inmuebles, Carta de garantía bancaria, emitida por el Banco General, S.A. por un monto de B/.1,755,365.	28,733,395	29,552,407

(Continúa)

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	Abril 2016	Diciembre 2015
<b>Compañía Panameña de Generación, S.A.</b>		
Préstamo comercial a términos, para reembolso de mejoras hasta por un monto de B/.1,900,000 a una tasa de interés anual de 5.25% + FECI, con vencimiento en noviembre de 2021, el cual requiere abonos mensuales a capital, interés y FECI por B/.21,420.71, garantizado con fianza solidaria de Salomón Hanono y Alejandro Hanono.	1,220,834	1,279,872
Préstamo comercial a términos, para reembolso de mejoras hasta por un monto de B/.2,250,000 a una tasa de interés anual de 5.25% + FECI, con vencimiento en julio de 2015, prorrogado por 40 meses adicionales, el cual requiere abonos mensuales a capital, interés y FECI por B/.28,660.93, garantizado con fianza solidaria de Salomón Hanono y Alejandro Hanono.	801,193	897,583
	<u>54,605,422</u>	<u>56,204,862</u>
Menos: Porción corriente	<u>5,613,972</u>	<u>5,539,289</u>
Porción no corriente	<u>48,991,450</u>	<u>50,665,573</u>

El esquema de amortización de pagos a capital mensual establecido entre Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., con el Bank of Nova Scotia es de la siguiente manera:

	Préstamo 1	Préstamo 2	Total
Año 1	2,100,000	2,233,332	4,333,332
Año 2	2,300,004	2,457,036	4,757,040
Año 3	2,499,996	2,680,740	5,180,736
Año 4	2,700,000	2,904,444	5,604,444
Año 5	2,900,004	3,128,148	6,028,152
Año 6	3,099,996	3,072,535	6,172,531
Año 7	2,933,333	-	2,933,333
Pago final	10,966,667	15,923,765	26,890,432
	<u>29,500,000</u>	<u>32,400,000</u>	<u>61,900,000</u>

# Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

Para el préstamo 1 en el año 7, se establece un abono final del B/.10, 966,667 o prorrogables por un período de 3 años adicional a opción del banco. Para el préstamo 2 se establece un abono final de B/.15, 923,765.

Al 30 de abril de 2016, se mantiene aprobación por incremento del préstamo 1 por B/.1,500,000. La disponibilidad de estos fondos será a partir de su formalización, mediante desembolsos parciales hasta el 30 de junio de 2016 a medida que se formalicen las garantías y se cumplan las condiciones establecidas en la carta de términos.

El Grupo había pagado al 30 de abril de 2016, en concepto de intereses la suma de B/.945,532 (2015: B/.935,880).

### 16. Bonos por pagar

En noviembre de 2013, la Compañía Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución 480-13 para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.50,000,000. Al 31 de mayo de 2014, la Compañía emitió bonos que fueron listados en la Bolsa de Valores de Panamá por la suma de B/.4,946,000, siendo Zarak Capital Corp. el agente de estructuración, Prival Securities Inc., el agente colocador y Prival Bank, S.A. el agente de pago.

<b>Bonos corporativos</b>	<b>Serie A (subordinada)</b>	
Monto		4,946,000
Plazo	25 años a partir de la oferta	30 de junio de 2039
Tasa de interés		12% anual
Pago de intereses	Serán pagados sobre el saldo insoluto a capital de forma trimestral, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de abril de cada año.	
Pago de capital	El pago de capital se efectuará en su respectiva fecha de vencimiento.	
Custodio	Central Latinoamericana de Valores.	

## **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**30 de abril de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **Respaldos y garantías**

Los Bonos Serie A de ésta emisión están respaldados por el crédito general del Emisor. Esa emisión no cuenta con garantías reales, ni personales, ni con fondo económico que garantice el repago de capital, ni con fianza de una persona natural o jurídica.

Al 30 de abril de 2016, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.199,489 (2015: B/.197,840), y gastos por emisión de bonos de B/.57,708.

#### **Compañía Panameña de Generación, S.A.**

En febrero de 2014, Compañía Panameña de Generación, S.A., obtuvo autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la Resolución No.61-14 para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.21,500,000. A la fecha la Compañía no ha emitido bonos en la Bolsa de Valores de Panamá.

Los principales términos y condiciones de la oferta son los siguientes:

#### *Respaldos y Garantías:*

Las Series subordinadas sólo contarán con el respaldo del crédito general del emisor y no contarán con una garantía específica.

Las Series senior de ser emitidas estarán garantizadas por el Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente por las siguientes garantías, según dispone dicho Fideicomiso de Garantía:

- Prenda sobre el 80% de las acciones tipo A y el 100% de las acciones tipo B del emisor.
- Cesión de las pólizas de seguro contratadas sobre las mejoras construidas en las áreas arrendadas.
- Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por los Fideicomitentes o por terceros que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso.

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

- Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso que se reciban de la ejecución de los gravámenes.

#### 17. Acciones comunes

	Abril 2016	Diciembre 2015
<b>Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.</b>		
El capital social autorizado es de B/.10,050,000 dividido en; 100 acciones comunes clase A con un valor nominal de B/.500 cada una, todas emitidas, pagadas y en circulación, y 10,000,000 de acciones clase B con un valor nominal de B/.1 cada una, aún no emitidas ni pagadas.	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

La Junta Directiva aprobó e hizo efectivo un aporte de capital adicional pagado por parte del accionista clase A por B/.190,000 en la Compañía Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

#### 18. Gastos generales y administrativos

	Abril 2016	Abril 2015
Reparación mantenimiento	211,225	137,584
Servicios de administración	166,175	149,962
Servicios profesionales	126,022	145,560
Alquileres	107,836	99,507
Seguros	85,967	76,716
Aseo y limpieza	60,717	34,173
Vigilancia y seguridad	60,165	56,049
Salarios y otras remuneraciones	43,789	-
Otros gastos	19,572	5,357
Donaciones	18,000	9,000

(Continúa)

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	Abril 2016	Abril 2015
Legales, notariales	17,736	61,651
Electricidad	17,707	20,133
Letreros y señalización	17,379	-
Impuestos	8,127	454
Agua	4,583	4,531
Jardinería	4,274	17,836
Útiles de oficina	3,658	1,476
Uniforme de personal	3,573	539
Combustible y lubricantes	3,165	2,671
Teléfono e internet	2,496	3,103
Mercadeo y publicidad	2,202	1,867
Comisiones	1,872	-
Comisiones bancarias	1,134	31,359
Acarreo y transporte	55	509
	<u>987,429</u>	<u>860,037</u>

#### 19. Impuestos sobre la renta

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, el Grupo está obligado al pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de sus operaciones. 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 Bolsa de Valores de Panamá.

De acuerdo como establece el Artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el Artículo 9 de la Ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, las personas jurídicas deberán calcular el impuesto sobre la renta a una tasa del 25%.

Adicionalmente, las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000) anuales, pagarán el impuesto sobre la renta que resulta mayor entre:

- La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, o
- La renta neta gravable que resulte de aplicar el total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

El Grupo determinó el impuesto sobre la renta por el método tradicional de acuerdo con el siguiente análisis:

	<b>Abril 2016</b>	<b>Abril 2015</b>
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	77,687,078	2,514,379
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión	(74,723,109)	-
Depreciación y amortización	(1,149,139)	(1,027,618)
Arrastre de pérdida	(204,716)	(207,316)
Ingresos no gravables	(5,511)	(163,909)
Gastos no deducibles	1,212	1,235
Pérdida en compañías relacionadas	45,881	9,374
Ganancia neta (pérdida) fiscal	<u>1,651,696</u>	<u>1,126,145</u>
Impuesto sobre la renta 25%	<u>412,924</u>	<u>281,536</u>

De acuerdo a la legislación vigente, el Grupo puede deducir las pérdidas fiscales acumuladas en 5 años fiscales siguientes, a razón del 20% de la pérdida por año, sin que la porción con derecho a deducir sea mayor al 50% del impuesto determinado en cada ejercicio en que se deducirá la referida pérdida. Al 30 de abril, las pérdidas acumuladas se integran como sigue:

	<b>Importe</b>	<b>Vigencia</b>
2012	21,030	2017
2013	144,152	2018
	<u>165,182</u>	

Al 31 de diciembre, el pasivo por impuesto diferido estaba compuesto de:

	<b>Abril 2016</b>	<b>Diciembre 2015</b>
Activo diferido por arrastre de pérdidas	<u>41,295</u>	<u>92,474</u>

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

El detalle de gasto de impuesto diferido al 30 de abril, se presenta a continuación:

	<b>Abril 2016</b>	<b>Abril 2015</b>
Impuesto diferido	<u>51,179</u>	<u>51,829</u>

El activo de impuesto diferido ha sido determinado por el arrastre de pérdidas pendientes de utilizar con una tasa de impuesto de 25% vigente de acuerdo a la ley de impuesto sobre la renta. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal, tal como fue modificado por la Ley No.27 de 4 de mayo de 2015, se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal. Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores; permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá; capte fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de utilidad neta del período fiscal (salvo las situaciones previstas en el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014); que se encuentre registrada ante la Dirección General de Ingresos (DGI); cuente con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución, un mínimo de 25 inversionistas durante el segundo año y un mínimo de 50 inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas; emita acciones o cuotas de participación nominativas; cuente en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Dólares y sean administradas por su junta directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de sociedades de inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

## **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**30 de abril de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

Siempre que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el Impuesto sobre la Renta y ésta queda obligada a retener el diez por ciento (10%) del monto distribuido a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Mediante Resolución 201-15,188 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo al párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal. Al mes de abril de 2016 las subsidiarias no se encuentran registradas en la Dirección General de Ingresos pero la Administración considera inscribirlas para este año 2016.

## **20. Compromisos**

### **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

#### **Universidad de Panamá – arrendamiento operativo**

Mediante el contrato No 2006 - 72 celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., producto de una Licitación Pública se le otorga en arrendamiento un globo de terreno de la finca No. 17,908 inscrita en el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), folio veinte (20), de la Sección de propiedad, Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles constan inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

## **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**30 de abril de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

Basado en lo pactado en el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, de la finca No. 17,908 se segregó un globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá, y nació la nueva finca No. 293, 111, arrendada a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Adicional, de la finca No. 17,908 se segregó otro globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá y nació la finca No. 309,838, que a través de la Adenda No. 1 al contrato se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.; y posterior a ello, se realiza otra segregación de la Finca No. 17,908 a nombre de la Universidad de Panamá, naciendo la finca No. 444,921, que a través la Adenda No. 2 al Contrato se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., los globos o fincas antes descritas, así como las mejoras que sobre éste se construyan por un período de veinte (20) años contados a partir de la fecha refrendo de este contrato. El presente contrato podrá ser renovado a opción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., hasta por un (1) período adicional de veinte (20) años. Al terminar este Contrato o su prórroga, la arrendataria devolverá a la Universidad el área arrendada en buen estado, salvo por el deterioro natural causado por la acción del tiempo y el uso normal de la misma, incluyendo las mejoras realizadas en el área arrendada las cuales la Universidad se obliga a recibir sin que tenga que pagar suma alguna por dichas mejoras.

#### **Algunas consideraciones del contrato**

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.14,668, del contrato original más B/.2,467, según adenda No. 2 al contrato. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,135.
- El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%.
- El arrendador otorga un período de gracia de doce meses a partir de la fecha de la orden de proceder del proyecto.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

## **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**30 de abril de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

- La Universidad autorizó a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., o a sus subsidiarias para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/. 10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos, hasta por un monto del setenta por ciento (70%) del tope antes mencionado, de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

#### **Compromisos bancarios**

Al 30 de abril de 2016, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantiene un préstamo aprobado con The Bank of Nova Scotia por un monto de B/.38,500,000, para el refinanciamiento de los Edificios Flex 10, Flex 8-9 y C-22. A la fecha de los estados financieros no se había recibido ningún desembolso.

Las garantías del préstamo aprobado de B/.38,500,000 serían primera hipoteca sobre los edificios y mejoras incluyendo estacionamientos de Flex 10, Flex 8-9 y C-22 completadas al 100% como parte del desarrollo de la cuarta etapa del proyecto. Asignación de los contratos de arrendamiento presentes y futuros con los inquilinos de todos los edificios otorgados en garantía para mantener una cobertura de servicio de deuda mínima de 1.30x. Carta de garantía bancaria por B/.1,994,000 equivalente a seis meses de servicio de deuda (Capital más intereses).

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantiene líneas de crédito otorgada por el Banco General, S.A., por la suma de B/.1,800,000 renovada por un año.

Al 30 de abril de 2016, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., había pagado intereses por la suma de B/.0.00 (2015: B/.34,000).

## **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**  
**30 de abril de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **Compañía Panameña de Generación, S.A.**

#### **Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.- Contrato de Concesión a título Oneroso**

Mediante el contrato No.002/DC/07 celebrado entre el Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A y Compañía Panameña de Generación, S.A., se le otorga en arrendamiento un área de terreno ubicada dentro de las instalaciones de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de Tocumen.

El área arrendada tiene una superficie total de aproximadamente Veintitrés Mil Ciento Sesenta y Tres Cincuenta y Siete metros Cuadrados (23,163.57m<sup>2</sup>) de uso exclusivo para la construcción de galeras, que constan de depósitos de almacenajes y oficinas, subarrendadas a personas naturales o jurídicas que realicen actos de comercio vinculados a las actividades que desarrolla el Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.

El Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A., otorga en arrendamiento a Compañía Panameña de Generación, S.A., el área antes descrita por un período de veinte (20) años con vencimiento el 23 de abril de 2029.

#### **Algunas consideraciones del contrato**

- La Compañía se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.11,581.79.
- El monto total de este contrato será por la suma de Dos Millones Setecientos Setenta y Nueve Mil Seiscientos Veintinueve Balboas con 60/100 (B/.2,779,629.60).
- Durante los primeros cinco años de vigencia de este contrato, los cánones por uso de los espacios otorgados en concesión se mantendrán sin ningún tipo de variación. Una vez vencido dicho término el canon a pagar estará sujeto a aumentos hasta de un cinco por ciento (5%), revisable cada cinco años, previa aprobación de la Junta Directiva del El Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.

## **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**30 de abril de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

- El cierre o la suspensión de las actividades del Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A., por causas de fuerza mayor, generará la suspensión de los pagos que Compañía Panameña de Generación, S.A., debe realizar en virtud del presente contrato, durante todo el período que se mantenga dicha inactividad.

#### **Corporación Westminster, S.A.**

##### **Universidad de Panamá – arrendamiento operativo**

Mediante el contrato No. 96- 102 celebrado entre la Universidad de Panamá y Corporación Westminster, S.A., producto de un Acto Público se le otorga en arrendamiento un globo de terreno de la finca No.17,908 inscrita en el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), folio veinte (20), de la Sección de propiedad, Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles constan inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

De la finca 17,908 se segregó un lote de terreno a nombre de la Universidad de Panamá, naciendo la nueva finca No. 293,112. Dentro de dicha finca se encuentra construido un Hangar o Galera, un área de estacionamiento y rodadura de 7,922.40 m2 destinado como depósito de mercancía en general.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Corporación Westminster, S.A., el terreno antes descrito, así como las mejoras que sobre éste se construyan por un período de veinte (20) años contados a partir de la orden de ocupación, prorrogables, a opción de la Universidad. Mediante segunda adenda al contrato La Universidad de Panamá otorga a Corporación Westminster, S.A., veinte (20) años adicionales de vigencia al contrato de arrendamiento a partir del vigésimo primer año.

##### **Algunas consideraciones del contrato**

- La Compañía se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.9,750, del contrato original. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.13,095.

## **Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**30 de abril de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

- El canon mensual establecido será incrementado en 1.75% anual a partir del tercer año y así sucesivamente todos los años hasta el vencimiento de los primeros 20 años. Una vez vencido el mes corriente a partir del vigésimo primer año, el canon de arrendamiento mensual será incrementado en 2% anual sobre saldo.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra del área arrendada, dándole la primera opción de compra a la Compañía.
- La arrendataria se compromete a realizar por cuenta de la Universidad las mejoras necesarias para habilitar el área arrendada hasta por el monto de Cuatrocientos Mil Balboas con 00/100 (B/. 400,000.00), que se le reembolsarán, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado. A la fecha la compañía no mantiene saldo por cobrar a la Universidad bajo este concepto.

### **21. Contingencias**

El 8 de mayo de 2012 LG Electronics Panamá interpuso una demanda en contra de Compañía Panameña de Generación, S.A., la cual se encuentra en el Juzgado 15 de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial. El propósito de esta demanda es que se declare que LG Electronics Panamá contrató bajo error y que en consecuencia de ellos, se ha generado un perjuicio de B/.1,235,000. La Compañía contestó la demanda negando los hechos y aportó pruebas con el fin de desvirtuar la demanda presentada en su contra y, además promovió una demanda de reconversión en contra de LG.

El 15 de mayo de 2012 la Compañía presentó una demanda de reconversión en contra de LG Electronics Panamá en la cual se pretende que se declare que esta última ha incumplido las obligaciones contractuales contraídas, mediante contrato que consta en escritura pública No.10142 de 13 de mayo de 2008 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá y que se le condene al pago de B/.1,505,405.22 en concepto de capital, daño emergente y demás perjuicios.

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

En diciembre de 2013 CPG demandó a LG ELECTRONICS PANAMA, S.A por incumplimiento de contrato por las siguientes cuantías:

1. OCHOCIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN DOLARES CON CINCUENTA CENTESIMOS (US\$. 823,291.50) en concepto de capital (correspondientes al canon de arrendamiento desde octubre de 2013 hasta enero de 2016), más los perjuicios, intereses moratorios, costas y gastos del proceso, salvo mejor tasación pericial.
2. CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA CENTÉSIMOS (US\$. 198,174.30) en concepto de capital (correspondiente a los meses de octubre de 2013-enero 2014 y los 3 meses de aviso previo), daño emergente, más los perjuicios, intereses moratorios, costas y gastos del proceso, salvo mejor tasación pericial.

Todos los procesos se encuentran pendientes de admisión de pruebas.

Los abogados han informado a la Compañía que del caudal probatorio y de las actuaciones llevadas a cabo hasta el 03 de julio de 2013, Compañía Panameña de Generación, S.A. ha cumplido sus obligaciones contractuales, no así LG Electronics Panamá.

## 22. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros en los distintos niveles de jerarquía de la medición del valor razonable:

	Abril 2016		Diciembre 2015	
	Valor en libros	Valor Razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor Razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo	794,420	794,420	341,569	341,569
Depósitos a plazo fijo	1,898,876	1,898,876	5,935,697	5,935,697
Alquileres por cobrar, clientes	220,774	220,774	264,437	264,437
<b>Total</b>	<b>2,914,070</b>	<b>2,914,070</b>	<b>6,541,703</b>	<b>6,541,703</b>

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

	Abril 2016		Diciembre 2015	
	Valor en libros	Valor Razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor Razonable (Nivel 3)
<b>Pasivos:</b>				
Sobregiros bancarios	-	-	2,269,819	2,269,819
Préstamos por pagar	54,605,422	50,419,831	56,204,862	53,226,883
Bonos por pagar	4,946,000	-	4,946,000	-
Cuentas por pagar	265,971	265,971	183,277	183,277
<b>Total</b>	<b>59,817,393</b>	<b>50,685,802</b>	<b>63,603,958</b>	<b>55,679,979</b>

El valor en libros del efectivo, inversión en depósitos a plazo fijo, alquileres por cobrar, sobregiros bancarios y cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable para los préstamos bancarios y los bonos por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

### 23. Administración del riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, el Grupo están expuestas a riesgos financieros, los cuales tratan de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgos. Estas políticas y procedimientos cubren entre otros, el riesgo de crédito y de liquidez.

**Riesgo de crédito** - El Grupo no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

**Riesgo de liquidez** – La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

***INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA***

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Situación Financiera  
30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones		Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de Generación, S.A.	Corporación Westminster, S.A.	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Ventures, S.A.
		Dr.	Cr.						
<b>Activos corrientes</b>									
Efectivo	794,420	-	-	16,447	473,786	227,940	64,535	11,712	-
Inversión en depósitos a plazo fijo	1,898,876	-	-	-	1,898,876	-	-	-	-
Alquileres por cobrar	220,774	-	-	-	93,195	91,029	-	36,550	-
Acuerdos y convenios por cobrar	103,886	-	-	-	103,886	-	-	-	-
Anticipos a proveedor	47,320	-	-	-	35,566	11,594	160	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	689,985	-	-	73,886	531,000	41,500	43,599	-	-
Total de activos corrientes	<u>3,755,261</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>90,333</u>	<u>3,136,309</u>	<u>372,063</u>	<u>108,294</u>	<u>48,262</u>	<u>-</u>
<b>Activos no corrientes</b>									
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	381,200	-	-	-	368,978	-	12,222	-	-
Propiedades de inversión	195,339,828	-	-	-	170,401,758	14,023,577	6,197,768	4,716,725	-
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	804,533	-	-	-	597,891	-	206,642	-	-
Acuerdos y convenios por cobrar	4,474,904	-	-	-	4,474,904	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, compañía relacionada	50,000	-	10,000	-	-	-	50,000	-	10,000
Inversión en acciones	-	-	121,908,994	121,908,994	-	-	-	-	-
Impuesto diferido	41,295	-	-	-	41,295	-	-	-	-
Depósitos en garantía	49,737	-	-	-	2,500	11,667	35,570	-	-
Total de activos no corrientes	<u>201,141,497</u>	<u>-</u>	<u>121,918,994</u>	<u>121,908,994</u>	<u>175,887,326</u>	<u>14,035,244</u>	<u>6,502,202</u>	<u>4,716,725</u>	<u>10,000</u>
Total de activos	<u><b>204,896,758</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>121,918,994</b></u>	<u><b>121,999,327</b></u>	<u><b>179,023,635</b></u>	<u><b>14,407,307</b></u>	<u><b>6,610,496</b></u>	<u><b>4,764,987</b></u>	<u><b>10,000</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>									
<b>Pasivos corrientes</b>									
Préstamos bancarios por pagar	5,613,972	-	-	-	5,168,889	445,083	-	-	-
Cuentas por pagar, proveedores	265,971	-	-	-	262,836	3,130	5	-	-
Adelantos recibidos por alquileres	900,913	-	-	-	420,829	479,369	715	-	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	567,464	10,000	-	569,018	-	-	-	8,232	214
Impuestos y otros pasivos por pagar	421,495	-	-	9,658	387,486	11,454	3,496	9,401	-
Total de pasivos corrientes	<u>7,769,815</u>	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>578,676</u>	<u>6,240,040</u>	<u>939,036</u>	<u>4,216</u>	<u>17,633</u>	<u>214</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>									
Préstamos bancarios por pagar	48,991,450	-	-	-	47,414,506	1,576,944	-	-	-
Depósitos en garantía, alquileres	1,714,481	-	-	-	1,428,517	206,706	79,258	-	-
Bonos por pagar	4,946,000	-	-	-	4,946,000	-	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	<u>55,651,931</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,789,023</u>	<u>1,783,650</u>	<u>79,258</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de pasivos	<u>63,421,746</u>	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>578,676</u>	<u>60,029,063</u>	<u>2,722,686</u>	<u>83,474</u>	<u>17,633</u>	<u>214</u>
<b>Compromisos</b>									
<b>Patrimonio</b>									
Acciones comunes	50,000	564,018	-	50,000	10,000	533,518	500	10,000	10,000
Capital adicional pagado	190,000	-	-	190,000	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	141,235,012	121,344,976	-	121,180,651	118,984,572	11,151,103	6,526,522	4,737,354	(214)
Total de patrimonio	<u>141,475,012</u>	<u>121,908,994</u>	<u>-</u>	<u>121,420,651</u>	<u>118,994,572</u>	<u>11,684,621</u>	<u>6,527,022</u>	<u>4,747,354</u>	<u>9,786</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u><b>204,896,758</b></u>	<u><b>121,918,994</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>121,999,327</b></u>	<u><b>179,023,635</b></u>	<u><b>14,407,307</b></u>	<u><b>6,610,496</b></u>	<u><b>4,764,987</b></u>	<u><b>10,000</b></u>

a) Elimina inversión en acciones en compañías subsidiarias.

## Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Resultados  
Por los 4 meses terminados el 30 de abril de 2016

(Cifras en Balboas)	Combinado	Eliminaciones		Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de Generación, S.A.	Corporación Westminster, S.A.	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Ventures, S.A.
		Dr.	Cr.						
<b>Ingresos</b>									
Arrendamiento de galeras	4,542,267	-	-	-	3,623,090	675,337	243,840	-	-
Arrendamiento de terreno	61,360	-	-	-	61,360	-	-	-	-
Arrendamiento de ductos	41,161	-	-	-	41,161	-	-	-	-
Arrendamiento de locales	36,067	-	-	-	-	-	-	36,067	-
Arrendamiento de estacionamiento	19,150	-	-	-	19,150	-	-	-	-
Total de ingresos	<u>4,700,005</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,744,761</u>	<u>675,337</u>	<u>243,840</u>	<u>36,067</u>	<u>-</u>
<b>Gastos</b>									
Gastos generales y administrativos	(987,429)	-	-	(45,667)	(715,990)	(103,844)	(113,153)	(8,561)	(214)
Alquiler de terreno en concesión	(68,540)	-	-	-	(68,540)	-	-	-	-
Pérdida en construcción de galeras	(15,108)	-	-	-	(14,772)	(336)	-	-	-
Depreciación y amortización	(13,438)	-	-	-	(12,327)	-	(1,111)	-	-
Total de gastos	<u>(1,084,515)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(45,667)</u>	<u>(811,629)</u>	<u>(104,180)</u>	<u>(114,264)</u>	<u>(8,561)</u>	<u>(214)</u>
Ganancia en operaciones	3,615,490	-	-	(45,667)	2,933,132	571,157	129,576	27,506	(214)
<b>Otros ingresos (egresos)</b>									
Ganancia en el valor razonable de la inversión	-	121,344,976	-	121,344,976	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	74,723,109	-	-	-	55,084,592	9,519,833	6,114,494	4,004,190	-
Otros ingresos	493,000	-	-	-	467,218	25,782	-	-	-
Intereses ganados	5,511	-	-	-	5,511	-	-	-	-
Gastos financieros	(1,150,032)	-	-	-	(1,105,133)	(44,899)	-	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	<u>74,071,588</u>	<u>121,344,976</u>	<u>-</u>	<u>121,344,976</u>	<u>54,452,188</u>	<u>9,500,716</u>	<u>6,114,494</u>	<u>4,004,190</u>	<u>-</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	77,687,078	(121,344,976)	-	121,299,309	57,385,320	10,071,873	6,244,070	4,031,696	(214)
<b>Impuesto sobre la renta</b>									
Corriente	(412,924)	-	-	-	(235,340)	(138,010)	(32,697)	(6,877)	-
Diferido	(51,179)	-	-	-	(51,179)	-	-	-	-
Total de impuesto sobre la renta	<u>(464,103)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(286,519)</u>	<u>(138,010)</u>	<u>(32,697)</u>	<u>(6,877)</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia neta</b>	<u><b>77,222,975</b></u>	<u><b>(121,344,976)</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>121,299,309</b></u>	<u><b>57,098,801</b></u>	<u><b>9,933,863</b></u>	<u><b>6,211,373</b></u>	<u><b>4,024,819</b></u>	<u><b>(214)</b></u>