



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

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias
(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

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

CARTA DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

A la Junta Directiva de

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias

Panamá, República de Panamá

Los Balances generales interinos no auditados que se acompañan de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. al 30 de Junio de 2016 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el periodo terminado el 30 de Junio de 2016 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 30 de Junio de 2015, han sido preparados de los registros contables de la Compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias al 30 de Junio de 2016 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada uno de los periodos terminados el 30 de Junio de 2016 y 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).


Licda. Jovana Baloy
CPA No.0084-2007
Agosto 2016

Jovana I. Baloy L.
Cédula 8-771-199
CPA N° 0084-2007

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

		Junio 2016	Diciembre 2015
ACTIVOS	Notas		
Activos corrientes			
Efectivo	4	996,098	341,569
Inversión en depósitos a plazo fijo	5	1,204,594	5,935,697
Alquileres por cobrar	6	227,817	264,437
Acuerdos y convenios por cobrar	7	137,436	223,164
Anticipos a proveedores		11,706	150,398
Gastos e impuestos pagados por adelantado	8	663,836	712,257
Total de activos corrientes		<u>3,241,487</u>	<u>7,627,522</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	9	388,273	300,309
Propiedades de inversión	10	195,649,675	101,126,622
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	11	1,541,955	17,048,824
Acuerdos y convenios por cobrar	7	4,423,570	4,509,262
Cuenta por cobrar, compañía relacionada	12	4,610	2,430,150
Cuentas por cobrar Otros		580	-
Inversión en reforestación	13	-	195,000
Impuesto diferido	19	41,296	92,474
Depósitos en garantía		49,737	49,880
Total de activos no corrientes		<u>202,099,696</u>	<u>125,752,521</u>
Total de activos		<u>205,341,183</u>	<u>133,380,043</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	14	-	2,269,819
Préstamos bancarios por pagar	15	5,762,149	5,539,289
Cuentas por pagar, proveedores		276,158	183,277
Adelantos recibidos por alquileres		725,001	775,626
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	12	563,455	5,000
Impuestos y otros pasivos por pagar		455,468	185,387
Total de pasivos corrientes		<u>7,782,231</u>	<u>8,958,398</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	15	47,729,887	50,665,573
Depósitos en garantía, alquileres		1,706,507	1,470,416
Bonos por pagar	16	4,946,000	4,946,000
Dividendos por pagar		-	409,500
Total de pasivos no corrientes		<u>54,382,394</u>	<u>57,491,489</u>
Total de pasivos		<u>62,164,625</u>	<u>66,449,887</u>
Compromisos	20		
Patrimonio			
Acciones comunes	17	50,000	594,018
Capital adicional pagado	17	240,000	140,000
Ganancias acumuladas		142,886,558	66,196,138
Total de patrimonio		<u>143,176,558</u>	<u>66,930,156</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>205,341,183</u>	<u>133,380,043</u>

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

Estado Consolidado de Resultados

Por los 6 meses terminados el 30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)	Notas	Junio 2016	Junio 2015
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		7,199,526	6,216,803
Arrendamiento de terreno		92,540	47,987
Arrendamiento de ductos		63,651	60,380
Arrendamiento de locales		109,325	-
Arrendamiento de estacionamiento		27,450	35,100
Total de ingresos		<u>7,492,492</u>	<u>6,360,270</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	12,18	(1,385,820)	(1,402,192)
Alquiler de terreno en concesión		(249,968)	(248,633)
Pérdida en construcción de galeras		(15,108)	-
Depreciación y amortización	9	(22,966)	(214,021)
Total de gastos		<u>(1,673,862)</u>	<u>(1,864,846)</u>
Ganancia en operaciones		5,818,630	4,495,424
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	10	74,723,110	-
Otros ingresos		745,199	596,319
Intereses ganados	5	6,262	242,787
Gastos financieros	14, 15, 16 y 20	(1,726,555)	(1,798,121)
		<u>73,748,016</u>	<u>(959,015)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		79,566,646	3,536,409
Impuesto sobre la renta			
Corriente		(640,947)	(390,782)
Diferido		(51,178)	-
Total de impuesto sobre la renta	19	<u>(692,125)</u>	<u>(390,782)</u>
Ganancia neta		<u><u>78,874,521</u></u>	<u><u>3,145,627</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 6 meses terminados el 30 de junio 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	-	-	3,145,627	3,145,627
Saldo al 30 de junio de 2015	<u>594,018</u>	<u>50,000</u>	<u>58,714,682</u>	<u>59,358,700</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	-	100,000	-	100,000
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	-	-	78,874,521	78,874,521
Saldo al 30 de junio de 2016	<u>50,000</u>	<u>240,000</u>	<u>142,886,558</u>	<u>143,176,558</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 6 meses terminados el 30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

	Notas	Junio 2016	Junio 2015
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		78,874,521	3,145,627
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9	22,966	214,021
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	10	(74,723,110)	-
		4,174,377	3,359,648
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		36,620	(5,250)
Acuerdos y convenios por cobrar		171,420	63,314
Cuentas por cobrar, otros		(580)	-
Anticipos a proveedores		138,692	855,251
Gastos e impuestos pagados por adelantado		48,421	133,868
Depósitos en garantía		143	-
Cuentas por pagar, proveedores		92,881	303,204
Adelantos recibidos por alquileres		(50,625)	110,099
Impuesto diferido		51,178	-
Impuestos y otros pasivos por pagar		270,081	(84,339)
Depósitos en garantía, alquileres		236,091	204,072
Efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de operación		5,168,699	4,939,867
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Inversión en depósitos a plazo fijo		4,731,103	11,000,000
Adquisición de activos fijos	9	(110,930)	(9,529)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(19,087,408)	(368,689)
Costos de proyectos terminados	11	15,506,869	(6,383,856)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		1,039,634	4,237,926
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Efectivo recibido de (pagado a) sobregiros bancarios		(2,269,819)	(2,176,856)
Producto de préstamos por pagar		-	7,900,000
Efectivo pagado a préstamos bancarios		(2,712,826)	(2,487,118)
Efectivo recibido de línea de crédito		-	3,200,000
Efectivo pagado a línea de crédito		-	-
Efectivo recibido de compañías relacionadas		-	-
Emisión de acciones		20,000	-
Eliminación en obtención de control de subsidiarias		(564,018)	-
Capital adicional pagado		100,000	50,000
Dividendos declarados		-	105,000
Dividendos pagados		(3,111,136)	(510,000)
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas		2,983,995	(745,051)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(5,553,804)	5,335,975
Aumento (disminución) neto del efectivo durante el año			
Efectivo al inicio de año		341,569	818,717
Efectivo al final de año	4	996,098	15,332,485
Actividades de inversión y financiamiento que no representan desembolsos de efectivo:			
Adquisición de propiedades de inversión	10	(712,535)	-
Escisión por inmueble	10	712,535	-
		-	-

8

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 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.

Vicsons 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.

En el mes 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 junio 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.

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 junio 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 junio 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 junio 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 junio 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:

	<u>Años</u>
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 junio 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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

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.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

resultados reportados o situación financiera de la Empresa.

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 junio 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 junio 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 junio, el Grupo mantiene efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	Junio 2016	Diciembre 2015
Caja menuda	700	600
En bancos a la vista:		
Banco General, S.A.	870,507	106,848
Global Bank, S.A.	60,299	93,732
The Bank of Nova Scotia	25,001	25,000
Towerbank International, Inc.	12,179	4,373
Prival Bank, S.A.	11,918	11,226
Banistmo, S.A.	11,110	56,027
Banco Aliado, S.A.	4,384	21,372
MMG Bank & Trust, Ltd.	-	10,685
MMG Bank Corporation	-	10,613
Bac Panamá, S.A.	-	1,093
	<u>996,098</u>	<u>341,569</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

5. Inversión en depósitos a plazo fijo

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

	Junio 2016	Diciembre 2015
<u>Depósitos a plazo fijo:</u>		
The Bank of Nova Scotia	-	5,200,000
<u>Depósitos overnight:</u>		
The Bank of Nova Scotia	1,204,594	735,697
	<u>1,204,594</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/.6,262 (2015: B/.242,787).

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 junio de 2016

(Cifras en Balboas)

7. Acuerdos y convenios por cobrar

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

	Junio 2016	Diciembre 2015
Universidad de Panamá	4,263,432	4,314,838
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	297,574	370,916
The Bank Nova Scotia	-	46,672
	<u>4,561,006</u>	<u>4,732,426</u>
Menos: porción corriente	<u>137,436</u>	<u>223,164</u>
	<u>4,423,570</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/.4,263,432 (Dic.2015: B/.4,314, 838).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 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 aéreos (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 junio 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	36,580	-
		<u>297,574</u>	

En febrero de 2016, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. recibió la suma de B/.6,455 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 junio de 2016

(Cifras en Balboas)

8. Gastos e impuestos pagados por adelantado

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

	Junio 2016	Diciembre 2015
I.T.B.M.S.	357,742	489,948
Seguros pagados por anticipado	101,215	21,792
Costos de emisión	77,529	68,797
Impuesto sobre la renta	119,060	123,430
Inventario de controles	8,290	8,290
	<u>663,836</u>	<u>712,257</u>

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

	<u>Junio</u> <u>2016</u>					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras	Total
Costo						
Al inicio del año	36,256	8,560	86,785	138,232	248,054	517,887
Adiciones	17,593	-	113,000	-	-	130,593
Retiros	-	-	-	(111,584)	-	(111,584)
Al final del año	<u>53,849</u>	<u>8,560</u>	<u>199,785</u>	<u>26,648</u>	<u>248,054</u>	<u>536,896</u>
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	12,420	5,051	24,016	95,842	80,249	217,578
Gastos del año	3,377	1,280	6,672	3,254	8,383	22,966
Retiros	-	-	-	(91,921)	-	(91,921)
Al final del año	<u>15,797</u>	<u>6,331</u>	<u>30,688</u>	<u>7,175</u>	<u>88,632</u>	<u>148,623</u>
	<u>38,052</u>	<u>2,229</u>	<u>169,097</u>	<u>19,473</u>	<u>159,422</u>	<u>388,273</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

	Diciembre 2015					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras	Total
Costo						
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	36,256	8,560	86,785	138,232	248,054	517,887
Depreciación y amortización acumulada						
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	12,420	5,051	24,016	95,842	80,249	217,578
	23,836	3,509	62,769	42,390	167,805	300,309

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.

	Junio 2016	Diciembre 2015
Saldo al inicio del año	101,126,622	100,596,056
Adiciones	19,799,943	530,566
Cambio en el valor razonable	74,723,110	-
Saldo al final del año	195,649,675	101,126,622

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 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 Westminster, 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	1,200,351	1,200,351	-
	68,214,524	195,649,675	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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

11. Costos acumulados de proyecto en desarrollo

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

	Junio 2016	Diciembre 2015
Contrato de construcción	723,710	9,990,997
Extras de construcción	237,311	1,320,299
Materiales de construcción	422,286	4,631,911
Planos arquitectónicos	64,237	608,079
Estudio de suelo	32,474	60,016
Seguros y fianzas	23,222	79,085
Estudio de impacto ambiental	7,206	18,936
Permisos varios	28,956	149,254
Comisiones bancarias	1,288	34,055
Otros costos menores	1,265	155,524
Cargos bancarios	-	458
Gastos legales y notariales	-	210
	<u>1,541,955</u>	<u>17,048,824</u>

12. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	junio 2016	Diciembre 2015
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Belhaven Corporation	4,610	-
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	-	2,430,150
	<u>4,610</u>	<u>2,430,150</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

Cuentas por pagar:

Vicsons Realty Corporation	559,232	5,000
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	940	-
Palace Corporation, S.A.	3,283	-
	<u>563,455</u>	<u>5,000</u>

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

	junio 2016	junio 2015
<u>Transacciones:</u>		
Gastos - Servicios profesionales	<u>192,000</u>	<u>414,400</u>

13. Inversión en reforestación

Corporación Westminster, 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 junio, Parque Industrial y Corporativo, S.A., mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

	Junio 2016	Diciembre 2015
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 junio de 2016, el Grupo había pagado intereses y FECl por la suma de B/.5,011 (Junio 2015: B/.5,936).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

15. Préstamos bancarios por pagar

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

	Junio 2016	Diciembre 2015
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.		
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.	23,225,000	24,475,000

	Junio 2016	(Continúa) Diciembre 2015
(Continuación)		

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.		
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.	28,323,889	29,552,407

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

Compañía Panameña de Generación, S.A.

Préstamo comercial a términos, para reembolso de mejoras hasta por un monto de B/.1,900,000 a una tasa de interés anual de 5.50% + 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.

1,190,874 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 5.50% + 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.

752,273	897,583
53,492,036	56,204,862
5,762,149	5,539,289
47,729,887	50,665,573

Menos: Porción corriente

Porción no corriente

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
	29,500,000	32,400,000	61,900,000

Para el préstamo 1 en el año 7, se establece un abono final del B/.10, 966,667 o

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

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.

El Grupo había pagado al 30 de junio de 2016, en concepto de intereses la suma de B/.1,421,488 (2015: B/.1,436,704).

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.

Bonos corporativos	Serie A (subordinada)	
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.	

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

Al 30 de junio de 2016, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/. 300,057 (2015: B/.298,409), 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 N°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.
- Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso que se reciban de la ejecución de los gravámenes.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

17. Acciones comunes

	Junio 2016	Diciembre 2015
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.		
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.	50,000	50,000

La Junta Directiva aprobó e hizo efectivo un aporte de capital adicional pagado por parte del accionista clase A por B/.240,000 en la Compañía Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

18. Gastos generales y administrativos

	Junio 2016	Junio 2015
Reparación mantenimiento	290,701	174,354
Servicios de administración	249,362	211,425
Servicios profesionales	223,730	453,863
Alquileres	16,900	-
Seguros	119,256	115,315
Aseo y limpieza	89,491	61,000
Vigilancia y seguridad	85,770	81,816
Salarios y otras remuneraciones	77,527	24,118
Otros gastos	26,088	21,468
Donaciones	18,000	9,000
Legales, notariales	21,587	61,771
Electricidad	25,983	30,745
Impuestos	9,838	12,912
Agua	6,988	6,796

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

Jardinería	4,899	40,993
Útiles de oficina	4,931	2,786
Uniforme de personal	3,828	2,826
Combustible y lubricantes	4,445	4,317
Teléfono e internet	4,094	2,029
Mercadeo y publicidad	2,201	869
Comisiones	78,999	34,312
Comisiones bancarias	21,190	49,412
Acarreo y transporte	12	65
	<u>1,385,820</u>	<u>1,402,192</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 junio de 2016

(Cifras en Balboas)

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

	Junio 2016	Junio 2015
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	79,646,816	3,556,091
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión	(74,723,110)	-
Depreciación y amortización	(2,150,758)	(1,544,701)
Arrastre de pérdida	(204,716)	(207,316)
Ingresos no gravables	(6,262)	(242,787)
Gastos no deducibles	1,819	1,841
Ganancia neta (pérdida) fiscal	<u>2,563,789</u>	<u>1,563,128</u>
Impuesto sobre la renta 25%	<u>640,947</u>	<u>390,782</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 junio, las pérdidas acumuladas se integran como sigue:

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

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

	Junio 2016	Diciembre 2015
Activo diferido por arrastre de pérdidas	<u>41,296</u>	<u>92,474</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

	Junio 2016	Junio 2015
Impuesto diferido	51,179	51,829

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 junio 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. A la fecha 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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

propiedad, Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles constan inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

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%.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

- 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.
- 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 junio 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).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

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 junio de 2016, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., había pagado intereses por la suma de B/.0.00 (2015: B/.57,045).

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 (23,163.57m²) 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).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

- 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.
- 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 periodo 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

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.
- 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. Valor Actual Neto de las Acciones Clase B (VNA)

La Junta Directiva de PRIMA, SII, S.A. y subsidiarias con ocasión de la valoración anual de los inmuebles, así como con ocasión de la valoración de sus inmuebles cuando se den adquisiciones o ventas de éstos, realizará una valoración de sus activos y pasivos y podrá determinar que se calcule el VNA de sus Acciones Clase B. Las inversiones incidentales serán valoradas de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de junio de 2004. De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 37 del Acuerdo 5-2004, las sociedades de inversión cerradas registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores no están obligadas a calcular el VNA de sus cuotas de participación, salvo en aquellos casos en los que concurra excepcionalmente el derecho al reembolso de su inversión por los inversionistas, en cuyo caso el VNA se calculará de la siguiente manera:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

- El VNA por acción será igual al valor expresado en dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que resulte de dividir al valor neto de los activos de PRIMA S.I.I., S.A., entre el respectivo número de Acciones Clase B emitidas y en circulación de PRIMA S.I.I., S.A. en la fecha de valoración.
- El valor neto de los activos de PRIMA S.I.I., S.A. será la diferencia que resulte de restarle a sus activos los pasivos de ésta en la fecha en que dicho valor es calculado.

El cálculo del Valor Neto por Acción de las Acciones Clase B no será necesariamente igual al Valor estimado de venta de las Acciones Clase B de PRIMA S.I.I., S.A. en el mercado, toda vez que para calcular el Valor Neto por Acción clase B se valorizan los activos netos según las Normas Internacionales de Información Financiera y el Valor estimado de Venta en el mercado por Acción Clase B se determinaría tomando en cuenta diferentes criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos.

A la fecha del 30 de junio de 2016 el valor neto de los activos de Prima S.I.I., S.A medido como la diferencia entre activos y pasivos fue de B/. 143,176,558. Al no haber acciones B emitidas y en circulación el VNA de las acciones B es cero.

22. 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 reconvención en contra de LG.

El 15 de mayo de 2012 la Compañía presentó una demanda de reconvención en contra de LG Electronics Panamá en la cual se pretende que se declare que esta última ha incumplido las obligaciones contractuales contraídas, mediante

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

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.

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.

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

1

3

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

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
30 de junio 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.						
Activos corrientes									
Efectivo	996,098	-	-	31,713	400,519	288,099	187,806	87,961	-
Inversión en depósitos a plazo fijo	1,204,594	-	-	-	1,204,594	-	-	-	-
Alquileres por cobrar	227,817	-	-	-	69,246	142,567	547	15,457	-
Acuerdos y convenios por cobrar	137,436	-	-	-	137,436	-	-	-	-
Anticipos a proveedor	11,706	-	-	-	-	11,586	120	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	663,836	-	-	77,529	447,416	94,781	44,110	-	-
Total de activos corrientes	3,241,487	-	-	109,242	2,259,211	537,033	232,583	103,418	-
Activos no corrientes									
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	388,273	-	-	-	376,607	-	11,666	-	-
Propiedades de inversión	195,649,675	-	-	-	170,711,605	14,023,577	6,197,768	4,716,725	-
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	1,541,955	-	-	-	1,335,313	-	206,642	-	-
Acuerdos y convenios por cobrar	4,423,570	-	-	-	4,423,570	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, compañía relacionada	4,610	-	10,000	-	-	-	-	4,610	10,000
Cuentas por cobrar otros	580	-	-	580	-	-	-	-	-
Inversión en acciones	-	-	143,649,190	143,649,190	-	-	-	-	-
Impuesto diferido	41,296	-	-	-	41,296	-	-	-	-
Depósitos en garantía	49,737	-	-	-	2,500	11,667	35,570	-	-
Total de activos no corrientes	202,099,696	-	143,659,190	143,649,770	176,890,891	14,035,244	6,451,646	4,721,335	10,000
Total de activos	205,341,183	-	143,659,190	143,759,012	179,150,102	14,572,277	6,684,229	4,824,753	10,000
PASIVOS Y PATRIMONIO									
Pasivos corrientes									
Préstamos bancarios por pagar	5,762,149	-	-	-	5,274,813	487,336	-	-	-
Cuentas por pagar, proveedores	276,158	-	-	-	276,152	-	6	-	-
Adelantos recibidos por alquileres	725,001	-	-	-	250,252	474,749	-	-	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	563,455	10,000	-	569,898	48	-	12	3,283	214
Impuestos y otros pasivos por pagar	455,468	-	-	12,556	405,716	11,139	3,426	22,631	-
Total de pasivos corrientes	7,782,231	10,000	-	582,454	6,206,981	973,224	3,444	25,914	214
Pasivos no corrientes									
Préstamos bancarios por pagar	47,729,887	-	-	-	46,274,076	1,455,811	-	-	-
Depósitos en garantía, alquileres	1,706,507	-	-	-	1,420,543	206,706	79,258	-	-
Bonos por pagar	4,946,000	-	-	-	4,946,000	-	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	54,382,394	-	-	-	52,640,619	1,662,517	79,258	-	-
Total de pasivos	62,164,625	10,000	-	582,454	58,847,600	2,635,741	82,702	25,914	214
Compromisos									
Patrimonio									
Acciones comunes	50,000	564,018	-	50,000	10,000	533,518	500	10,000	10,000
Capital adicional pagado	240,000	-	-	240,000	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	142,886,558	143,085,172	-	142,886,558	120,292,502	11,403,018	6,601,027	4,788,839	(214)
Total de patrimonio	143,176,558	143,649,190	-	143,176,558	120,302,502	11,936,536	6,601,527	4,798,839	9,786
Total de pasivos y patrimonio	205,341,183	143,659,190	-	143,759,012	179,150,102	14,572,277	6,684,229	4,824,753	10,000

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 6 meses terminados el 30 de junio de 2016

(Cifras en Balboas)

	Combinado	Eliminaciones		Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur,	Compañía Panameña de Generación, S.A.	Corporación Westminster, S.A.	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Ventures, S.A.
		Dr.	Cr.						
Ingresos									
Arrendamiento de galeras	7,199,526	-	-	-	5,818,170	1,005,138	376,218	-	-
Arrendamiento de terreno	92,540	-	-	-	92,540	-	-	-	-
Arrendamiento de ductos	63,651	-	-	-	63,651	-	-	-	-
Arrendamiento de locales	109,325	-	-	-	-	-	-	109,325	-
Arrendamiento de estacionamiento	27,450	-	-	-	27,450	-	-	-	-
Total de ingresos	7,492,492	-	-	-	6,001,811	1,005,138	376,218	109,325	-
Gastos									
Gastos generales y administrativos	(1,385,820)	-	-	(79,956)	(1,138,600)	(74,022)	(76,092)	(16,936)	(214)
Alquiler de terreno en concesión	(249,968)	-	-	-	(102,811)	(69,491)	(77,666)	-	-
Pérdida en construcción de galeras	(15,108)	-	-	-	(14,772)	(336)	-	-	-
Depreciación y amortización	(22,966)	-	-	-	(21,299)	-	(1,667)	-	-
Total de gastos	(1,673,862)	-	-	(79,956)	(1,277,482)	(143,849)	(155,425)	(16,936)	(214)
Ganancia en operaciones	5,818,630	-	-	(79,956)	4,724,329	861,289	220,793	92,389	(214)
Otros ingresos (egresos)									
Ganancia en el valor razonable de la inversión	-	143,085,172		143,085,172	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	74,723,110	-	-	-	55,084,592	9,519,833	6,114,495	4,004,190	-
Otros ingresos	745,199	-	-	-	708,676	36,523	-	-	-
Intereses ganados	6,262	-	-	-	6,262	-	-	-	-
Gastos financieros	(1,726,555)	-	-	-	(1,660,373)	(66,182)	-	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	73,748,016	143,085,172	-	143,085,172	54,139,157	9,490,174	6,114,495	4,004,190	-
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	79,566,646	(143,085,172)	-	143,005,216	58,863,486	10,351,463	6,335,288	4,096,579	(214)
Impuesto sobre la renta									
Corriente	(640,947)	-	-	-	(405,577)	(165,685)	(49,410)	(20,275)	-
Diferido	(51,178)	-	-	-	(51,178)	-	-	-	-
Total de impuesto sobre la renta	(692,125)	-	-	-	(456,755)	(165,685)	(49,410)	(20,275)	-
Ganancia neta	78,874,521	(143,085,172)	-	143,005,216	58,406,731	10,185,778	6,285,878	4,076,304	(214)