



Carta del Presidente

Panamá, 09 de marzo de 2017

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados Señores:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria Anual del pasado año 2016, el cual fue un año de arduo trabajo y con grandes logros.

Durante el año 2016 se han alcanzado las metas de hacer de Prima S.I.I., S.A. una sociedad propietaria de subsidiarias y que estas últimas sean las que poseen activos inmobiliarios generadores de ingresos.

Se logró, a través de la prestigiosa firma Equilibrium Calificadora de Riesgo, S.A., calificación Afi.pa con perspectiva estable de las cuotas de participación.

Prima S.I.I., S.A. cuenta con un equipo de trabajo comprometido que trabaja encaminado hacia los objetivos de la corporación.

Con orgullo podemos comentar que tenemos los mejores inquilinos de la plaza lo que permite un alto grado de probabilidad que las utilidades sean sólidas y poder dar retorno a los accionistas.

Entre otros indicadores, puedo expresarles que el nivel de ocupación de los inmuebles es de aproximadamente el 100%. Cuentas por cobrar al día. Construcciones de nuevas galeras dentro del presupuesto previsto. Y, por último, los gastos operativos están también dentro de su respectivo presupuesto.

Esperamos que el 2017 sea un año de éxitos y cuenten con mi dedicación para ello.

PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A.


Salomon Hanono
Presidente

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
MEMORIA ANUAL 2016
Incluye Estados Financieros Auditados**

Período del 01 de enero 2016 al 31 de diciembre de 2016

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima S.I.I., S.A..
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Oferta pública de venta de hasta 10,000,000 de acciones comunes de la clase B
RESOLUCIÓN SMV:	264 del 15 de Mayo de 2015
NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:	Teléfono +507 263 4400 Fax +507 314 6689
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Ave. Samuel Lewis Torre Banistmo, Piso 20
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	<u>sony@primasii.com</u>

Contenido del Informe Anual – Memoria Anual

I.	INFORMACIÓN GENERAL.....	3
	A. Historia y Desarrollo	3
	B. Estructura organizativa	4
	C. Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados.....	4
II.	PRIMA EN CIFRAS	5
	A. El Rendimiento Histórico Promedio	5
	B. El Rendimiento Anual a la fecha	5
	C. Detalle y valor de las inversiones de PRIMA por tipo de inversión, sector económico y por emisor, al principio y final del período	5
	D. Detalle de los diferentes valores en circulación de la propia PRIMA	6
	E. Deudas, Obligaciones Contraídas y Garantías Otorgadas consolidadas de PRIMA y sus subsidiarias.....	6
	F. Compra y venta de las inversiones efectuadas durante el período.....	7
	G. Número de los tenedores registrados por clase de valor en circulación y su distribución porcentual	7
	H. Reporte de los gastos incurridos por PRIMA durante el período.....	7
	I. Número y clase de acciones clase B emitidas y en circulación a la fecha.....	8
	J. Valor Actual Neto de las Acciones Clase B (VNA).....	8
III.	ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA.....	9



Representante legal

Informe Anual - Memoria Anual 2016 Prima S.I.I., S.A.

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. Historia y Desarrollo

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima S.I.I., S.A. (la "Compañía" o PRIMA) 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.

La oficina principal está ubicada en Avenida Samuel Lewis, Torre Banistmo, Piso 20, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

PRIMA tiene como objetivo procurar un rendimiento o retorno a sus accionistas a través de la inversión en acciones de compañías propietarias de bienes inmuebles ubicados en la República de Panamá y/o inversión en bienes inmuebles ubicados en la República de Panamá, que presenten potencial de apreciación y/o que posteriormente, le permitan a PRIMA S.I.I., S.A. realizar una ganancia de capital como resultado de la venta de tales acciones y/o del alquiler o venta de los bienes inmuebles que conformen el portafolio de inversión subyacente.

PRIMA obtuvo su registro como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada bajo Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) número 264 del 15 de mayo de 2015 que la autorizó a ofrecer públicamente hasta 10,000,000 de Acciones Clase B

Bajo resolución de la Dirección General de Ingresos (DGI) número 201-15, 188 se ordenó la inscripción de PRIMA en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto sobre la Renta.

Durante el año 2016 PRIMA recibió vía escisión 5 subsidiarias dedicadas éstas a la actividad o desarrollo inmobiliario. Estas 5 subsidiarias también obtuvieron, bajo resolución de la DGI, el registro como subsidiaria de PRIMA para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto sobre la Renta.

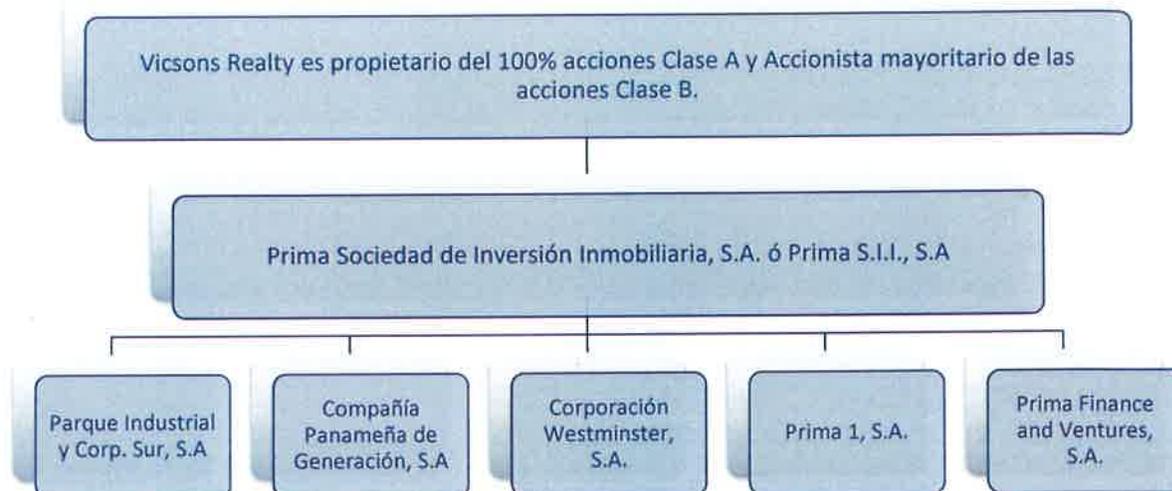
Las subsidiarias de PRIMA cuentan con activos inmobiliarios destinados a arrendamiento. Los clientes arriendan tanto locales comerciales como bodegas para almacenamiento o distribución, entre otros.

En el mes de septiembre se hizo por primera vez la venta de acciones clase B a través de la Bolsa de Valores de Panamá a un valor de \$45.00. Cabe señalar que, 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.

En el mes de noviembre 2016 Equilibrium Calificadora de Riesgo, S.A. emitió su Informe de Calificación otorgando la Calificación a las Cuotas de participación la categoría de Afi.pa con perspectiva Estable

B. Estructura organizativa

Vicons Realty es propietaria del 100% de las acciones clase A emitidas y en circulación de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima S.I.I., S.A y es el accionista mayoritario de las acciones clase B emitidas y en circulación.



C. Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados

Junta Directiva de Prima, S.I.I.:

Director/Presidente – Salomon Victor Hanono Wiznitzer

Director/Secretario – Alejandro Hanono Wiznitzer

Director/Tesorero – Amauri Ariel Castillo Chang (Independiente)

PRIMA es auto administrada por su Junta Directiva

Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones:

Salomon Victor Hanono Wiznitzer

Oficial de Cumplimiento:

Valeria Rojas De Alemán

Casa de Valores, Agente de Pago Registro y Transferencia, y Custodio:

MMG BANK CORPORATION

Sub Custodio:

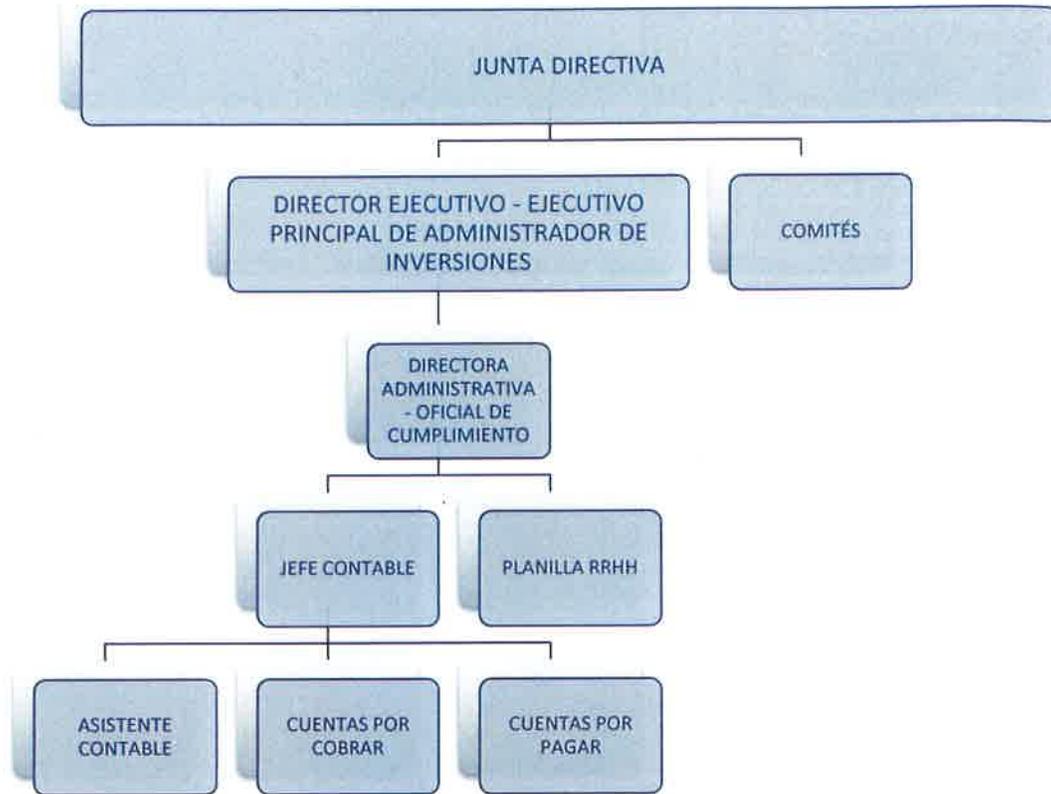
Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear)

Asesores Legales:

FABREGA, MOLINO & MULINO y MORGAN & MORGAN

Audidores Externos:
BAKER TILLY PANAMÁ

Estructura del personal administrativo:



II. PRIMA EN CIFRAS

A. El Rendimiento Histórico Promedio

Durante el 2017 se ha considerado la distribución de dividendos

B. El Rendimiento Anual a la fecha

El total de las acciones clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2016 era de 4,903,795 acciones.

Al 31 de diciembre de 2016, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A no había declarado dividendos a sus tenedores de las acciones clase B.

C. Detalle y valor de las inversiones de PRIMA por tipo de inversión, sector económico y por emisor, al principio y final del período

Las inversiones de PRIMA son las acciones comunes de sus subsidiarias y estas últimas son las propietarias de bienes que se dedican al desarrollo inmobiliario.

El valor financiero de dichas inversiones, a valor razonable, tomado del estado financiero auditado 2016 de Prima SII, S.A. antes de consolidar, es:

	Valor financiero al 31 de diciembre de 2016
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	\$123,152,758
Compañía Panameña de Generación, S.A.	\$11,355,466
Corporación Westminster, S.A.	\$6,420,403
Prima 1, S.A.	\$4,776,592
Prima Finance and Ventures, S.A.	\$9,433

Cabe señalar que, el valor consolidado del total de activos de Prima SII, S.A. y sus subsidiarias según estado financiero consolidado auditado al 31 de diciembre de 2016 es de B/.213,667,219 y el patrimonio neto consolidado es de B/.161,684,175.

Adicional Prima SII, S.A. adquirió en el 2016 un bono corporativo propiedad de su subsidiaria Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. por un valor de \$4,946,000 con un vencimiento en 30 de junio de 2039 a una tasa del 12% anual con pagos de interés trimestral.

D. Detalle de los diferentes valores en circulación de la propia PRIMA

	Cantidad al 31 de dic 2016
Acciones Clase A emitidas y en circulación	100
Acciones Clase B emitidas y en circulación	4,903,795

El capital social autorizado de PRIMA es de \$ 10,050,000 dividido en: 100 acciones comunes clase A con un valor nominal de \$ 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.

De la emisión de 4,903,795 acciones clase B, 232,222 fueron vendidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Durante el período 2016, la Junta Directiva aprobó e hizo efectivo un aporte de capital pagado en exceso por parte del accionista clase A por \$ 265,000.

E. Deudas, Obligaciones Contraídas y Garantías Otorgadas consolidadas de PRIMA y sus subsidiarias

	Saldos Consolidados al 31 de diciembre de 2016
Cuenta por pagar, proveedores	\$174,228
Cuenta por pagar, compañía relacionada	\$214
Préstamos bancarios por pagar	\$48,964,444
Impuestos y otros pasivos por pagar	\$605,673
Adelantos recibidos por alquileres	\$537,645
Depósitos en Garantía, Alquileres	\$1,700,840

F. Compra y venta de las inversiones efectuadas durante el período

Se recibió vía escisión de acciones, las subsidiarias enumeradas precedentemente. Se emitió a favor de Vicsons Realty Corporation la cantidad de 4,671,573 acciones clase B producto de dicha escisión. Adicional, se adquirió el bono corporativo de Parque Industrial y Corporativo Sur.

G. Número de los tenedores registrados por clase de valor en circulación y su distribución porcentual

- 100 acciones clase A: 1 Tenedor del 100%
- 4,903,795 acciones clase B: 69 tenedores, de los cuales un solo tenedor representa el 95.26 % del total de acciones emitidas y en circulación

H. Reporte de los gastos incurridos por PRIMA durante el período

	2016
Reparación y mantenimiento	675,019
Servicios de Administración	540,003
Servicios profesionales	485,099
Alquileres	31,179
Seguros	223,929
Aseo y limpieza	105,352
Vigilancia y seguridad	163,875
Salarios y otras remuneraciones	179,344
Otros gastos	74,342
Donaciones	18,150
Legales, notariales	75,007
Electricidad	52,761
Impuestos	25,798
Agua	14,263
Jardinería	92,831
Útiles de oficina	9,406
Uniforme de personal	4,753
Combustible y lubricantes	8,090
Teléfono e internet	7,973
Mercadeo y publicidad	2,201
Prima de antigüedad e Indemnización	4,003
Comisiones bancarias	35,267
Comisiones	114,423
Cuotas Patronales	23,073
Perdida en construcción de galeras	34,818
Alquiler de terreno en concesión	502,121
Acarreo y transporte	186
Letreros y señalizaciones	20,297
	<u>3,523,563</u>

I. Número y clase de acciones clase B emitidas y en circulación a la fecha 4,903,795 acciones clase B emitidas y en circulación.

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

La Junta Directiva de PRIMA 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:

- 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 31 de diciembre de 2016 el valor neto de los activos consolidados de Prima S.I.I., S.A y sus subsidiarias medido como la diferencia entre activos consolidados y pasivos consolidados fue de \$ 161,684,175. Las acciones clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2016 fueron 4,903,795. El VNA de las acciones comunes clase B es a esa fecha de \$ 32.97

III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2016 por un Contador Público Autorizado Independiente junto a declaración jurada notarial.

Se emite el presente Informe el mes de marzo de 2017



Salomon Hanono
Representante Legal

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 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**

Avenida Miguel Brostella
Centro Comercial Camino de Cruces
Piso 6, Oficina 608
P.O. Box 0819-00545, Panamá, R.P.

T: +(507) 360-1200
F: +(507) 360-2133
www.bakertillypanama.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas y a la Junta Directiva de
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, los estados consolidados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según el juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
El valor razonable de las propiedades de inversión con cambio en los resultados del período que surjan, tal como se revela en la Nota 10, el Grupo ha utilizado para el cálculo de los avalúos a un experto independiente. Como resultado ha incrementado el valor de las propiedades de inversión producto del cambio en el valor razonable en el año corriente por B/.76,350,775.	Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y las capacidades del experto independiente, realizamos verificaciones y revisiones a los avalúos realizados por estos expertos. Verificamos la valoración que se debe realizar al menos una vez al año por parte de un experto independiente de reconocida experiencia en el país. Verificamos que el valor razonable de las propiedades de inversión fueran incluidos de manera íntegra en los estados financieros consolidados con las revelaciones adecuadas tal como se revela en la Nota 10.

Responsabilidades de la Administración del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identificamos y valoramos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 del Grupo.
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Grupo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los responsables de la Administración, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del año corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Gabriel A. Holness.



Panamá, República de Panamá
8 de marzo de 2017

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2016	2015
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	7,394,630	1,077,266
Inversión en depósitos a plazo fijo	5	-	5,200,000
Alquileres por cobrar	6	165,577	264,437
Acuerdos y convenios por cobrar	7	110,193	223,164
Anticipos a proveedores		12,697	150,398
Cuentas por cobrar, otras		7,400	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	8	118,522	598,478
Total de activos corrientes		<u>7,809,019</u>	<u>7,513,743</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	9	368,497	300,309
Propiedades de inversión	10	198,710,769	101,126,622
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	11	2,373,171	17,048,824
Acuerdos y convenios por cobrar	7	4,355,715	4,509,262
Cuenta por cobrar, compañía relacionada	12	-	2,430,150
Inversión en reforestación	13	-	195,000
Impuesto diferido	18	-	92,474
Fondo de cesantía		8,890	-
Depósitos en garantía		41,158	49,880
Total de activos no corrientes		<u>205,858,200</u>	<u>125,752,521</u>
Total de activos		<u>213,667,219</u>	<u>133,266,264</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	14	-	2,269,819
Préstamos bancarios por pagar	15	5,486,667	5,539,289
Cuentas por pagar, proveedores		174,228	183,277
Adelantos recibidos por alquileres		537,645	775,626
Cuentas por pagar, compañía relacionada	12	214	5,000
Impuestos y otros pasivos por pagar		605,673	262,602
Total de pasivos corrientes		<u>6,804,427</u>	<u>9,035,613</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	15	43,477,777	50,665,573
Depósitos en garantía, alquileres		1,700,840	1,470,416
Bonos por pagar	12	-	4,946,000
Dividendos por pagar		-	409,500
Total de pasivos no corrientes		<u>45,178,617</u>	<u>57,491,489</u>
Total de pasivos		<u>51,983,044</u>	<u>66,527,102</u>
Compromisos	20		
Patrimonio			
Acciones comunes	16	10,914,407	594,018
Capital adicional pagado	16	265,000	140,000
Ganancias acumuladas		150,504,768	66,005,144
Total de patrimonio		<u>161,684,175</u>	<u>66,739,162</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>213,667,219</u>	<u>133,266,264</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 el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	Notas	2016	2015
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		15,780,755	12,474,308
Arrendamiento de terreno		188,080	132,127
Arrendamiento de ductos		136,242	119,299
Arrendamiento de locales		333,399	-
Arrendamiento de estacionamiento		52,350	71,850
Total de ingresos		<u>16,490,826</u>	<u>12,797,584</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	12, 17	(2,986,624)	(2,924,215)
Alquiler de terreno en concesión	20	(502,121)	(498,148)
Pérdida en construcción de galeras		(34,818)	(157,881)
Depreciación y amortización	9	(49,473)	(430,606)
Total de gastos		<u>(3,573,036)</u>	<u>(4,010,850)</u>
Gánancia en operaciones		12,917,790	8,786,734
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	10	76,350,775	-
Otros ingresos		1,545,871	1,165,556
Intereses ganados	4, 5	8,573	298,632
Gastos financieros	12, 14, 15, y 20	(3,210,814)	(3,614,717)
		<u>74,694,405</u>	<u>(2,150,529)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		87,612,195	6,636,205
Impuesto sobre la renta			
Corriente		(835,995)	(780,931)
Diferido		(92,474)	5,219,375
Total de impuesto sobre la renta	18	<u>(928,469)</u>	<u>4,438,444</u>
Ganancia neta		<u>86,683,726</u>	<u>11,074,649</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 el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2014	594,018	-	55,705,495	56,299,513
Aumento del capital en acciones	-	140,000	-	140,000
Dividendos distribuidos	-	-	(775,000)	(775,000)
Ganancia neta	-	-	11,074,649	11,074,649
Saldo al 31 de diciembre de 2015	594,018	140,000	66,005,144	66,739,162
Aumento del capital en acciones	10,884,407	-	-	10,884,407
Aumento en capital adicional pagado	-	125,000	-	125,000
Dividendos distribuidos	-	-	(2,701,637)	(2,701,637)
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	-	-	86,683,726	86,683,726
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,914,407	265,000	150,504,768	161,684,175

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 Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	Notas	2016	2015
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		86,683,726	11,074,649
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9	49,473	430,606
Disposición de activos fijos	9	19,663	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	10	(76,350,775)	-
Impuesto sobre la renta corriente	18	835,995	780,931
Impuesto sobre la renta diferido	18	92,474	(5,219,375)
		<u>11,330,556</u>	<u>7,066,811</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		98,860	66,812
Acuerdos y convenios por cobrar		266,518	9,966
Anticipos a proveedores		137,701	863,157
Cuentas por cobrar, otras		(7,400)	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		479,956	(105,159)
Cuentas por cobrar, compañía relacionada		2,430,150	(706,332)
Fondo de cesantía		(8,890)	-
Depósitos en garantía		8,722	-
Cuentas por pagar, proveedores		(9,049)	(47,519)
Adelantos recibidos por alquileres		(237,981)	52,871
Impuestos y otros pasivos por pagar		(492,924)	(931,840)
Depósitos en garantía, alquileres		230,424	330,281
		<u>14,226,643</u>	<u>6,599,048</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Colocación de inversión en depósitos a plazo fijo		-	(7,200,000)
Maduración de inversión en depósitos a plazo fijo		5,200,000	13,000,000
Adquisición de activos fijos	9	(137,324)	(31,107)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(20,520,837)	(530,566)
Capitalización de costos de proyectos terminados	11	20,149,004	-
Aumento en los costos de proyectos en desarrollo	11	(5,473,351)	(13,928,222)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión		<u>(782,508)</u>	<u>(8,689,895)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Efectivo (pagado a) recibido de sobregiros bancarios		(2,269,819)	64,951
Efectivo recibido de préstamos bancarios		-	7,900,000
Efectivo pagado a préstamos bancarios		(7,240,418)	(5,086,992)
Bonos por pagar		(4,946,000)	-
Emisión de acciones		10,884,407	-
Eliminación en obtención de control de subsidiarias		(564,018)	-
Capital adicional pagado		125,000	140,000
Dividendos pagados		(3,111,137)	(365,500)
Cuentas por pagar, compañía relacionada		(4,786)	(303,063)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(7,126,771)</u>	<u>2,349,396</u>
Aumento neto del efectivo durante el año		6,317,364	258,549
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio de año		1,077,266	818,717
Efectivo y equivalente de efectivo al final de año	4	<u><u>7,394,630</u></u>	<u><u>1,077,266</u></u>
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	-
		<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

31 de diciembre 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.

Mediante Resolución SMV No. 264 del 15 de mayo de 2015, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se resolvió registrar a Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, y autorizarla para que ofrezca públicamente hasta B/.10,000,000 de acciones comunes clase B.

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 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, títulos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

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.

Mediante Escritura Pública No. 3407 del 22 de abril de 2016 la Compañía 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. Mediante Resolución No. 201-5870 del 23 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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 compañía están ubicadas en la Ciudad de Panamá. 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. Mediante Resolución No. 201-5871 del 23 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Compañía Panameña de Generación, S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. Mediante Resolución No. 201-4146 del 9 de septiembre de 2016 de la Dirección General de Ingresos, autorizó a Compañía Panameña de Generación, S.A. cambiar su período fiscal especial, el cual comprendía del 1 de julio de un año al 30 de junio del siguiente año; por un período fiscal calendario que comprende de 1 de enero al 31 de diciembre del mismo año.

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 compañía están ubicadas en la Ciudad de Panamá. Mediante Resolución No. 201-5872 del 23 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Corporación Westminster, S.A., como sociedad de inversión inmobiliaria subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. Mediante Resolución No. 201-4095 del 6 de septiembre de 2016 de la Dirección General de Ingresos, autorizó a Corporación Westminster, S.A. cambiar su período fiscal especial, el cual comprendía del 1 de julio de un año al 30 de junio del siguiente año; por un período fiscal calendario que comprende de 1 de enero al 31 de diciembre del mismo año.

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 compañía están ubicadas en la Ciudad de Panamá y en el interior del país. Mediante Resolución No. 201-5873 del 23 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Prima 1, S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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 compañía están ubicadas en la Ciudad de Panamá. Mediante Resolución No. 201-5869 del 23 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Prima Finance and Ventures, S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Durante el 2016, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. realizó la emisión de acciones clase B por 4,903,795, de las cuales 232,222 se vendieron por la Bolsa de Valores de Panamá.

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el día 8 de marzo de 2017.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por el Grupo en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con el año anterior.

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 31 de diciembre 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 de contabilidad del Grupo las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado consolidado de resultados 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.

Medición del Valor Razonable

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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 consolidado de flujos 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.

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 acumuladas. 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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 - Oficina y palco	14 y 18

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 expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se registran en el estado consolidado de resultados en el período en que se incurre.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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 consolidado de situación financiera, 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.

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.

Distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos a los accionistas del Grupo se reconocen como un pasivo en el estado consolidado de situación financiera, 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

Valor neto por acción

La Junta Directiva de Prima SII, S.A., 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:

- 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 SII, S.A., entre el respectivo número de Acciones Clase B emitidas y en circulación de Prima SII, S.A. en la fecha de valoración.
- El valor neto de los activos de Prima SII, 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 SII, 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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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 consolidado 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 consolidado 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 consolidado de situación financiera y su base fiscal, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado consolidado 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 2016.

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 consolidada del Grupo.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre 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 2018.
- *NIIF 16 - Arrendamientos.* Reemplaza la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. Vigente a partir del 1 de enero de 2019.

Modificaciones a las NIIF

- *NIC 7 – Iniciativa de revelación.* Cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiación. Vigente a partir del 1 de enero de 2017.
- *NIIF 40 – Transferencias de Propiedades de Inversión.* Una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

Mejoras anuales

Mejoras Anuales Ciclo 2014 – 2016. Vigentes a partir del 1 de enero de 2017.

- *NIC 12 - Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades.* Aclaración del alcance de la Norma.

La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto material en los estados financieros consolidados del Grupo para el período de aplicación inicial.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

4. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre, el Grupo mantiene efectivo y equivalente de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	2016	2015
Caja menuda	1,050	600
En bancos a la vista:		
MMG Bank Corporation	3,476,106	10,613
Banco General, S.A.	1,853,703	106,848
Prival Bank, S.A.	163,505	11,226
Global Bank, S.A.	130,972	93,732
The Bank of Nova Scotia	25,001	25,000
Towerbank International, Inc.	12,129	4,373
Banistmo, S.A.	10,707	56,027
Banco Aliado, S.A.	5,799	21,372
MMG Bank & Trust, Ltd.	-	10,685
Bac Panamá, S.A.	-	1,093
	<u>5,678,972</u>	<u>341,569</u>
Equivalente de efectivo:		
Depósito overnight	<u>1,715,658</u>	<u>735,697</u>
	<u>7,394,630</u>	<u>1,077,266</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. mantiene un depósito overnight con The Bank of Nova Scotia autorizado hasta por la suma de B/.7,000,000, el cual genera un interés de 0.25%. El depósito overnight generó intereses por un total de B/.5,143 (2015: B/.7,111).

5. Inversión en depósitos a plazo fijo

Al 31 de diciembre, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantenía inversión en depósito a plazo fijo, el cual se detalla a continuación:

	2016	2015
Depósito a plazo fijo:		
The Bank of Nova Scotia	<u>-</u>	<u>5,200,000</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

El depósito a plazo fijo del 2015 con The Bank of Nova Scotia mantenía una vigencia entre el 16 de julio de 2015 y el 12 de enero de 2016, con una tasa de interés de 1.95%.

El depósito a plazo fijo generó intereses por un total de B/.3,334 (2015: B/.291,521).

6. Alquileres por cobrar

Los clientes de 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.

7. Acuerdos y convenios por cobrar

Al 31 de diciembre, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantiene acuerdos y convenios por cobrar, los cuales se detallan a continuación:

	2016	2015
Universidad de Panamá	4,211,385	4,314,838
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	254,523	370,916
The Bank Nova Scotia	-	46,672
	<u>4,465,908</u>	<u>4,732,426</u>
Menos: porción corriente	110,193	223,164
	<u>4,355,715</u>	<u>4,509,262</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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% sobre de las inversiones en concepto de la construcción de infraestructura realizadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Este reembolso será reconocido mediante la aplicación del 50% del canon de arrendamiento mensual que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. debe pagarle a 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 de Panamá, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad de Panamá y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que la Compañía deba realizar a la Universidad de Panamá 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 consolidados, el crédito a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. otorgado por la Universidad de Panamá se totaliza por la suma de B/.4,211,385 (2015: B/.4,314,838).

Elektra Noreste

Los saldos por cobrar a 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	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	142,031	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	48,274	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	36,581	-
		<u>254,523</u>	

En septiembre de 2016 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., recibió la suma de B/.25,064 como pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10).

En agosto de 2016 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., recibió la suma de B/.8,519 como pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9).

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 la 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).

8. Gastos e impuestos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre, el Grupo mantiene gastos e impuestos pagados por adelantado, los cuales se detallan a continuación:

	2016	2015
I.T.B.M.S.	104,174	489,948
Inventario de controles	7,887	8,290
Seguros pagados por anticipado	3,273	21,792
Impuesto sobre la renta	3,188	9,651
Costos de emisión	-	68,797
	<u>118,522</u>	<u>598,478</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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

2016

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina y Palco)	Total
Costo						
Al inicio del año	36,256	8,560	86,785	138,232	248,054	517,887
Adiciones	18,090	1,590	116,132	1,512	-	137,324
Retiros	(401)	-	-	(111,584)	-	(111,985)
Al final del año	53,945	10,150	202,917	28,160	248,054	543,226
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	12,420	5,051	24,016	95,842	80,249	217,578
Gastos del año	7,175	2,267	17,198	6,068	16,765	49,473
Retiros	(401)	-	-	(91,921)	-	(92,322)
Al final del año	19,194	7,318	41,214	9,989	97,014	174,729
	34,751	2,832	161,703	18,171	151,040	368,497

2015

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina y Palco)	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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2016.

	2016	2015
Saldo al inicio del año	101,126,622	100,596,056
Adiciones al costo	21,233,372	530,566
Cambio en el valor razonable	76,350,775	-
Saldo al final del año	<u>198,710,769</u>	<u>101,126,622</u>

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.	63,095,510	172,519,810	109,424,300
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
	68,395,062	197,457,879	129,062,817
Adiciones posteriores a los avalúos	1,252,890	1,252,890	-
	<u>69,647,952</u>	<u>198,710,769</u>	<u>129,062,817</u>

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

Durante el período se dio la incorporación de los edificios flex 8 - 9, 10 y 11 por un monto de B/.19,572,401 al costo, el cual representa un valor razonable de B/.68,824,648.

11. Costos acumulados de proyectos en desarrollo

Al 31 de diciembre, el Grupo mantiene costos acumulados de proyectos en desarrollo, los cuales se detallan a continuación:

	2016	2015
Materiales de construcción	1,017,991	4,631,911
Contrato de construcción	946,483	9,990,997
Extras de construcción	282,229	1,320,299
Planos arquitectónicos	50,511	608,079
Seguros y fianzas	27,964	79,085
Permisos varios	24,784	149,254
Estudio de suelo	13,350	60,016
Estudio de impacto ambiental	9,859	18,936
Otros costos menores	-	155,524
Comisiones bancarias	-	34,055
Cargos bancarios	-	458
Gastos legales y notariales	-	210
	<u>2,373,171</u>	<u>17,048,824</u>

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

	2016	2015
Saldo al inicio del año	17,048,824	3,120,602
Aumento	5,473,351	13,928,222
Capitalización	(20,149,004)	-
Saldo al final del año	<u>2,373,171</u>	<u>17,048,824</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

12. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre, el Grupo mantiene saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se detallan a continuación:

	2016	2015
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	-	2,430,150
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Vicsons Realty Corporation	214	5,000

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

	2016	2015
<u>Transacciones:</u>		
Gastos - Servicios profesionales	323,200	842,800
Salarios y otras remuneraciones a personal clave	42,250	26,000
Dietas	-	30,000

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. En septiembre de 2016, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. adquiere el total de los bonos corporativos emitidos por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. por la suma de B/.4,946,000.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

<u>Bonos corporativos</u>	<u>Serie A (subordinada)</u>
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 31 de diciembre 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. La 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 31 de diciembre de 2016, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.603,412 (2015: B/.601,763).

13. Inversión en reforestación

Corporación Westmister, S.A., mantenía inversión en reforestación por la suma de B/.195,000 las cuales fueron vendidas en marzo de 2016.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

14. Sobregiros bancarios

Al 31 de diciembre, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

	2016	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 de la Clase A.	-	2,269,819

El Grupo había pagado intereses y FECI por la suma de B/.6,052 (2015: B/.12,375).

15. Préstamos bancarios por pagar

Al 31 de diciembre, el Grupo mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales se detallan a continuación:

	2016	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 inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros de estacionamientos y ductos.	21,925,000	24,475,000

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2016	2015
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. Renovable por un período adicional de 4 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes inmuebles, carta de garantía bancaria, emitida por el Banco General, S.A. por un monto de B/.1,755,365, en noviembre del 2016 se libera la carta de garantía bancaria de Banco General, S.A. por B/.1,755,365.	27,039,444	29,552,407
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 5.25% más FECI hasta el mes de mayo 2016 y 5.50% más FECI a partir del mes de junio 2016, 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. Cancelado durante el 2016.	-	1,279,872
		(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2016	2015
Compañía Panameña de Generación, S.A.		
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% más FECI hasta el mes de mayo 2016 y 5.50% más FECI a partir del mes de junio 2016, con vencimiento en julio 2015, prorrogables 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. Cancelado durante el 2016.	-	897,583
	48,964,444	56,204,862
Menos: Porción corriente	5,486,667	5,539,289
Porción no corriente	43,477,777	50,665,573

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

	Préstamo 1	Préstamo 2	Total
Año 1	2,100,000	-	2,100,000
Año 2	2,300,004	2,233,332	4,533,336
Año 3	2,499,996	2,457,036	4,957,032
Año 4	2,700,000	2,680,740	5,380,740
Año 5	2,900,004	2,904,444	5,804,448
Año 6	3,099,996	3,128,148	6,228,144
Año 7	2,933,333	3,072,535	6,005,868
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 prorrogables por un período de 3 años adicionales a opción del banco. Para el préstamo 2 se establece un abono final de B/.15,923,765 o prorrogables por un período de 4 años adicionales a opción del banco.

El Grupo había pagado al 31 de diciembre de 2016, en concepto de intereses la suma de B/.2,766,216 (2015: B/.2,931,493).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

16. Acciones comunes

Tipo de acciones	Autorizadas	Valor nominal B/.	Emitidas y en circulación	Total (neto de costos de emisión)
A	100	500	50,000	50,000
B	10,000,000	1	4,903,795	10,864,407
				<u>10,914,407</u>

Detalle de emisión de Acciones Clase B

2016

Acciones emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 232,222 acciones a un precio B/.45.00 cada acción	10,449,990
Gastos de colocación y emisión.	<u>(139,601)</u>
Total de acciones emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	10,310,389
Acciones emitidas de manera privada, 4,671,573 acciones.	<u>554,018</u>
Total de Acciones Clase B emitidas y en circulación	<u>10,864,407</u>

La emisión de manera privada de 4,671,573 Acciones Clase B, corresponde a que mediante Escritura Pública No. 3407 del 22 de abril de 2016 Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., adquirió mediante escisión las subsidiarias que se detallan en la Nota 1.

Las Acciones Clase A tienen derecho a voto en las Asambleas Generales de Accionistas, a razón de un (1) voto por cada Acción Clase A., no tendrán derechos económicos ni derecho a dividendo alguno.

Las Acciones Clase B tienen todos los derechos económicos, es decir, derechos a recibir dividendos o a recibir activos en caso de liquidación en proporción al número de Acciones Clase B que tenga cada uno de estos accionistas, no tendrán derecho a voto excepto para:

- Cambiar los derechos y privilegios de las Acciones Clase B establecidos en el pacto social (quedando entendido que la modificación del pacto social para aumentar el número de Acciones Clase B y emitir las no requerirán tal aprobación).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

ii. Modificar el Artículo Décimo Octavo del pacto social.

La Junta Directiva aprobó e hizo efectivo aportes de capital adicional pagado por parte del accionista clase A por B/.265,000 en la compañía Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

17. Gastos generales y administrativos

	2016	2015
Reparación y mantenimiento	675,019	368,838
Servicios de administración	540,003	524,691
Servicios profesionales	485,099	859,362
Seguros	223,929	232,016
Salarios y otras remuneraciones	179,344	72,924
Vigilancia y seguridad	163,875	184,275
Comisiones	114,423	47,258
Aseo y limpieza	105,352	122,233
Jardinería	92,831	68,793
Legales, notariales	75,007	66,418
Otros gastos	74,342	95,239
Electricidad	52,761	60,964
Comisiones bancarias	35,267	59,613
Alquileres	31,179	13,658
Impuestos	25,798	24,598
Cuotas patronales	23,073	8,855
Letreros y señalización	20,297	4,778
Donaciones	18,150	26,480
Agua	14,263	13,643
Útiles de oficina	9,406	5,579
Combustible y lubricantes	8,090	8,769
Teléfono e internet	7,973	8,764
Uniforme de personal	4,753	3,839
Prima de antigüedad e indemnización	4,003	-
Mercadeo y publicidad	2,201	41,338
Acarreo y transporte	186	1,290
	<u>2,986,624</u>	<u>2,924,215</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

18. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los últimos tres años fiscales están sujetas a revisión por las autoridades, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2016 previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

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

	2016	2015
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	87,612,195	6,636,205
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión	(76,350,775)	-
Depreciación y amortización	(13,058,065)	(6,943,348)
Ingresos no gravables	(8,477)	(298,632)
Gastos no deducibles	8,258,357	3,845,905
Pérdida en compañías relacionadas	115,875	97,685
	<u>6,569,110</u>	<u>3,337,814</u>
Beneficio fiscal:		
Arrastre de pérdida	-	(214,089)
Beneficio fiscal por régimen especial de sociedades de inversión inmobiliaria	(5,708,729)	-
Renta neta gravable	<u>860,381</u>	<u>3,123,725</u>
Impuesto sobre la renta 25%	215,095	780,931
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos distribuidos	620,900	-
	<u>835,995</u>	<u>780,931</u>

El impuesto sobre la renta del período 2016 corresponde a la ganancia del período comprendido de enero a junio 2016 de Compañía Panameña de Generación, S.A. y Corporación Westminster, S.A., debido al cambio del período fiscal especial tal como se indica en la Nota 1.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

El cálculo del impuesto sobre la renta 10% de los dividendos distribuidos se detalla a continuación:

	2016	2015
Dividendos recibidos de subsidiarias	<u>6,209,000</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos distribuidos	<u>620,900</u>	<u>-</u>

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

	2016	2015
Saldo al inicio del año	92,474	144,303
Disminución por reconocimiento de arrastre de pérdida	<u>(92,474)</u>	<u>(51,829)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>92,474</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 del impuesto sobre la renta. Al 31 de diciembre de 2016, se reconoció en resultados el impuesto diferido por arrastre de pérdidas debido a que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se acoge al régimen especial de sociedades de inversión inmobiliaria, por lo cual no será necesario la utilización del beneficio fiscal de arrastre de pérdidas.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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.

Al 31 de diciembre de 2016, las subsidiarias se encuentran registradas en la Dirección General de Ingresos como sociedades de inversión inmobiliarias subsidiarias de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., tal como se explica en la Nota 1.

19. Valor neto por acción

El valor neto por acción es el cociente resultante de dividir el valor neto de los activos del Grupo entre la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación, como se detalla a continuación:

	2016
Total de activos	213,667,219
Total de pasivos	51,983,044
Activos netos	<u>161,684,175</u>
Total de acciones comunes clase B	<u>4,903,795</u>
Valor neto por acción	<u>32.97</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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.

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 de Panamá 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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 y de su adenda No. 1 más B/.2,467, según adenda No. 2 al contrato. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,350.
- 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.
- 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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantenía línea de crédito otorgada por el Banco General, S.A., por la suma de B/.1,800,000. En noviembre del 2016 se cancela línea de crédito con Banco General por la suma de B/.1,800,000.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

Al 31 de diciembre de 2016, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., había pagado intereses por la suma de B/.0.00 (2015: B/.67,623).

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).
- 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 31 de diciembre 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

31 de diciembre 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 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 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

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

En diciembre de 2013 Compañía Panameña de Generación 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:

	2016		2015	
	Valor en libros	Valor Razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor Razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	7,394,630	7,394,630	1,077,266	1,077,266
Depósitos a plazo fijo	-	-	5,200,000	5,200,000
Alquileres por cobrar, clientes	165,577	165,557	264,437	264,437
Total	7,560,207	7,560,207	6,541,703	6,541,703

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2016		2015	
	Valor en libros	Valor Razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor Razonable (Nivel 3)
Pasivos:				
Sobregiros bancarios	-	-	2,269,819	2,269,819
Préstamos por pagar	48,964,444	45,696,116	56,204,862	53,226,883
Bonos por pagar	-	-	4,946,000	4,946,000
Cuentas por pagar	174,228	174,228	183,277	183,277
Total	49,138,672	45,870,344	63,603,958	60,625,979

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

24. Eventos posteriores

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores desde la fecha final del estado consolidado de situación financiera hasta el 8 de marzo de 2017, fecha en que los estados financieros consolidados estaban disponibles para su emisión, y se determinó que se requiere la siguiente revelación adicional de otros asuntos.

En enero de 2017, se realizó una colocación de Acciones Clase B a través de la Bolsa de Valores de Panamá de 7,222 acciones a un precio de B/.45.00 por acción.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

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

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	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 y equivalente de efectivo	7,394,630	-	-	3,749,829	2,277,725	699,987	373,068	294,021	-
Inversión en depósitos a plazo fijo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alquileres por cobrar	165,577	-	-	-	26,533	112,436	22,454	4,154	-
Acuerdos y convenios por cobrar	110,193	-	-	-	110,193	-	-	-	-
Anticipos a proveedor	12,697	-	-	-	1,118	11,579	-	-	-
Cuentas por cobrar otras	7,400	-	5,289,777 b)	5,290,177	7,000	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	118,522	-	-	-	113,817	730	3,975	-	-
Total de activos corrientes	7,809,019	-	5,289,777	9,040,006	2,536,386	824,732	399,497	298,175	-
Activos no corrientes									
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	4,946,000 b)	4,946,000	-	-	-	-	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	368,497	-	-	-	358,497	-	10,000	-	-
Propiedades de inversión	198,710,769	-	-	-	173,772,700	14,023,576	6,197,768	4,716,725	-
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	2,373,171	-	-	-	2,161,779	-	211,392	-	-
Acuerdos y convenios por cobrar	4,355,715	-	-	-	4,355,715	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	-	-	2,009,647 b)	2,000,000	-	-	-	-	9,647
Inversión en acciones	-	-	145,714,652 a)	145,714,652	-	-	-	-	-
Impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo de cesantía	8,890	-	-	8,890	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía	41,158	-	-	-	10,929	11,667	18,562	-	-
Total de activos no corrientes	205,858,200	-	152,670,299	152,669,542	180,659,620	14,035,243	6,437,722	4,716,725	9,647
Total de activos	213,667,219	-	157,960,076	161,709,548	183,196,006	14,859,975	6,837,219	5,014,900	9,647
PASIVOS Y PATRIMONIO									
Pasivos corrientes									
Préstamos bancarios por pagar	5,486,667	-	-	-	5,486,667	-	-	-	-
Cuentas por pagar, proveedores	174,228	-	-	-	174,228	-	-	-	-
Adelantos recibidos por alquileres	537,645	-	-	-	176,592	360,616	-	437	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	214	2,009,647 b)	-	9,647	-	2,000,000	-	-	214
Impuestos y otros pasivos por pagar	605,673	151,677 b)	-	15,726	571,705	104,687	39,566	25,666	-
Total de pasivos corrientes	6,804,427	2,161,324	-	25,373	6,409,192	2,465,303	39,566	26,103	214
Pasivos no corrientes									
Préstamos bancarios por pagar	43,477,777	-	-	-	43,477,777	-	-	-	-
Depósitos en garantía, alquileres	1,700,840	-	-	-	1,430,279	206,706	62,250	1,605	-
Bonos por pagar	-	4,946,000 b)	-	-	4,946,000	-	-	-	-
Dividendos por pagar	-	5,138,100 b)	-	-	3,780,000	832,500	315,000	210,600	-
Total de pasivos no corrientes	45,178,617	10,084,100	-	-	53,634,056	1,039,206	377,250	212,205	-
Total de pasivos	51,983,044	12,245,424	-	25,373	60,043,248	3,504,509	416,816	238,308	214
Compromisos									
Patrimonio									
Acciones comunes	10,914,407	564,018 a)	-	10,914,407	10,000	533,518	500	10,000	10,000
Capital adicional pagado	265,000	-	-	265,000	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	150,504,768	145,150,634 a)	-	150,504,768	123,142,758	10,821,948	6,419,903	4,766,592	(567)
Total de patrimonio	161,684,175	145,714,652	-	161,684,175	123,152,758	11,355,466	6,420,403	4,776,592	9,433
Total de pasivos y patrimonio	213,667,219	157,960,076	-	161,709,548	183,196,006	14,859,975	6,837,219	5,014,900	9,647

a) Elimina inversión en acciones en compañías subsidiarias.

b) Elimina saldos entre compañías subsidiarias.

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

Consolidación de los Estados de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	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.						
Ingresos									
Arrendamiento de galeras	15,780,755	-	-	-	12,943,949	2,063,454	773,352	-	-
Arrendamiento de terreno	188,080	-	-	-	188,080	-	-	-	-
Arrendamiento de ductos	136,242	-	-	-	136,242	-	-	-	-
Arrendamiento de locales	333,399	-	-	-	-	-	-	333,399	-
Arrendamiento de estacionamiento	52,350	-	-	-	52,350	-	-	-	-
Total de ingresos	16,490,826	-	-	-	13,320,621	2,063,454	773,352	333,399	-
Gastos									
Gastos generales y administrativos	(2,986,624)	-	-	(280,271)	(2,390,492)	(160,660)	(105,102)	(49,532)	(567)
Alquiler de terreno en concesión	(502,121)	-	-	-	(206,906)	(138,981)	(156,234)	-	-
Pérdida en construcción de galeras	(34,818)	-	-	-	(34,482)	(336)	-	-	-
Depreciación y amortización	(49,473)	-	-	-	(46,140)	-	(3,333)	-	-
Total de gastos	(3,573,036)	-	-	(280,271)	(2,678,020)	(299,977)	(264,669)	(49,532)	(567)
Ganancia en operaciones	12,917,790	-	-	(280,271)	10,642,601	1,763,477	508,683	283,867	(567)
Otros ingresos (egresos)									
Ganancia en el valor razonable de la inversión	-	145,150,634 a)	-	145,150,634	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	76,350,775	-	-	-	56,712,258	9,519,833	6,114,494	4,004,190	-
Otros ingresos	1,545,871	-	-	-	1,460,805	74,187	10,879	-	-
Dividendos recibidos	-	6,209,000 a)	-	6,209,000	-	-	-	-	-
Intereses ganados	8,573	164,867 a)	-	164,963	8,477	-	-	-	-
Gastos financieros	(3,210,814)	-	164,867 a)	-	(3,274,680)	(101,001)	-	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	74,694,405	151,524,501	164,867	151,524,597	54,906,860	9,493,019	6,125,373	4,004,190	-
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	87,612,195	151,524,501	164,867	151,244,326	65,549,461	11,256,496	6,634,056	4,288,057	(567)
Impuesto sobre la renta									
Corriente	(835,995)	-	-	(620,900)	-	(165,685)	(49,410)	-	-
Diferido	(92,474)	-	-	-	(92,474)	-	-	-	-
Total de impuesto sobre la renta	(928,469)	-	-	(620,900)	(92,474)	(165,685)	(49,410)	-	-
Ganancia neta	86,683,726	151,524,501	164,867	150,623,426	65,456,987	11,090,811	6,584,646	4,288,057	(567)
Ganancias acumuladas al inicio del año	66,005,144	-	-	(118,658)	62,485,771	2,539,248	1,098,783	-	-
Ganancias del año	86,683,726	151,524,501 a)	164,867 a)	150,623,426	65,456,987	11,090,811	6,584,646	4,288,057	(567)
Dividendos pagados	(2,701,637)	-	6,209,000 a)	-	(4,800,000)	(2,808,111)	(1,068,526)	(234,000)	-
Traspaso de inversión en acciones	(195,000)	-	-	-	-	-	(195,000)	-	-
Escisión por inmueble	712,535	-	-	-	-	-	-	712,535	-
Ganancias acumuladas al final del año	150,504,768	151,524,501	6,373,867	150,504,768	123,142,758	10,821,948	6,419,903	4,766,592	(567)

a) Elimina transacciones entre compañías subsidiarias.



----- **DECLARACION JURADA NOTARIAL** -----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los nueve (9) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), ante mí, Licenciada **JULIETT IVETTE OSORIO CAICEDO**, Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho – trescientos veintiuno – trescientos treinta y cuatro (8-321-334), compareció personalmente **SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho - trescientos uno - doscientos nueve (8-301-209), Presidente y Representante Legal de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público a la Ficha ochocientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y cinco (843665), Rollo dos millones seiscientos setenta mil novecientos ochenta y cuatro (2670984), Imagen uno (1) persona a quien conozco debido a que se identificó a mi entera satisfacción, quien manifestó que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número siete - dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada. Accedí a ello, advirtiéndole que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva del **DECLARANTE** y en conocimiento del contenido del artículo 385 del Texto Único Penal que tipifica el delito de falso testimonio, lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta **DECLARACIÓN** bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria, declaró lo siguiente: -----

ARTICULO UNICO: Declaro bajo la gravedad de juramento lo siguiente: -----

a. Que he revisado el Estado Financiero Anual de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, correspondiente al período fiscal comprendido entre el cero uno (01) de enero de 2016 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016). -----

b. Que a mi juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley No. uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

c. Que a mi juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, correspondiente del periodo del cero uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016). _____

d. Que el firmante: _____

d.1 Es responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, _____

d.2 Ha diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, sean hechas de su consentimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. _____

d.3 Ha evaluado la efectividad de los controles internos de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. _____

d.4 Ha presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. _____

e. Que ha revelado a los auditores de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, lo siguiente: _____

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. _____

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.** _____

f. Que el firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

Esta declaración la hago para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores. -----

La suscrita Notaria deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontanea, que no hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los testigos señores: **GUILLERMO THOMAS**, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos treinta y ocho – doscientos cuarenta y nueve (8-238-249) y **RAYSA VERGARA**, con cédula de identidad personal número ocho – ochocientos cincuenta y cuatro – quinientos diecinueve (8-854-519) ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, personas a quien conozco y son hábiles para ejercer el cargo, le encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, la Notaria que doy fe. -----

EL DECLARANTE



SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER

CEDULA: 8-301-209

TESTIGOS

GUILLERMO THOMAS

RAYSA VERGARA

Ciudad. Juana Osorio
Notaria Pública Novena

