



Sociedad de Inversión Inmobiliaria. S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados Interinos No auditados

30 de junio de 2017

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

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

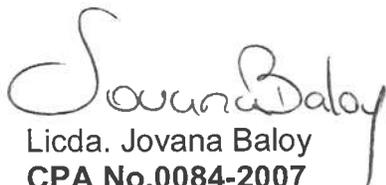
Anexo 1 Consolidación de los Estados de Situación Financiera
Anexo 2 Consolidación de los Estados de Resultados

CARTA DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Los Balances generales interinos no auditados que se acompañan de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias al 30 de junio de 2017 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el período terminado el 30 de junio de 2017 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 30 de junio de 2016, han sido preparados de los registros contables de la Compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias al 30 de junio de 2017 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada uno de los períodos terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).


Licda. Jovana Baloy
CPA No.0084-2007
agosto 2017

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	junio 2017	diciembre 2016
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	3,949,899	7,394,630
Alquileres por cobrar	5	407,755	165,577
Acuerdos y convenios por cobrar	6	119,454	110,193
Anticipos a proveedores		33,808	12,697
Cuentas por cobrar, otras		1,536	7,400
Gastos e impuestos pagados por adelantado	7	114,307	118,522
Total de activos corrientes		<u>4,626,759</u>	<u>7,809,019</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	8	364,233	368,497
Propiedades de inversión	9	210,760,549	198,710,769
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	10	238,420	2,373,171
Acuerdos y convenios por cobrar	6	4,247,912	4,355,715
Fondo de cesantía		11,145	8,890
Depósitos en garantía		41,959	41,158
Total de activos no corrientes		<u>215,664,218</u>	<u>205,858,200</u>
Total de activos		<u><u>220,290,977</u></u>	<u><u>213,667,219</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	12	178,110	-
Préstamos bancarios por pagar	13	5,698,521	5,486,667
Cuentas por pagar, proveedores		42,982	174,228
Adelantos recibidos por alquileres		554,083	537,645
Impuestos y otros pasivos por pagar		129,034	605,673
Total de pasivos corrientes		<u>6,602,730</u>	<u>6,804,213</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	13	40,575,553	43,477,777
Depósitos en garantía, alquileres		1,787,153	1,700,840
Cuentas por pagar, compañía relacionada	11	41,180	214
Total de pasivos no corrientes		<u>42,403,886</u>	<u>45,178,831</u>
Total de pasivos		<u>49,006,616</u>	<u>51,983,044</u>
Compromisos			
	18		
Patrimonio			
Acciones comunes	14	11,245,920	10,914,407
Capital adicional pagado	14	265,000	265,000
Ganancias acumuladas		159,773,441	150,504,768
Total de patrimonio		<u>171,284,361</u>	<u>161,684,175</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>220,290,977</u></u>	<u><u>213,667,219</u></u>

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

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

Estado Consolidado de Resultados
Semestre terminado el 30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

	Notas	2017	2016
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		8,711,732	7,199,526
Arrendamiento de terreno		298,873	92,540
Arrendamiento de ductos		84,569	63,651
Arrendamiento de locales		228,379	109,325
Arrendamiento de estacionamiento		28,500	27,450
Total de ingresos		<u>9,352,053</u>	<u>7,492,492</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	11 y 15	(1,518,754)	(1,385,820)
Alquiler de terreno en concesión		(252,612)	(249,968)
Pérdida en construcción		(28,387)	(15,108)
Depreciación y amortización	8	<u>(28,237)</u>	<u>(22,966)</u>
Total de gastos		<u>(1,827,990)</u>	<u>(1,673,862)</u>
Ganancia en operaciones		7,524,063	5,818,630
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	8,122,257	74,723,110
Otros ingresos		836,158	745,199
Intereses ganados		1,669	6,262
Gastos financieros	11, 12 y 13	<u>(1,322,066)</u>	<u>(1,726,555)</u>
		<u>7,638,018</u>	<u>73,748,016</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		15,162,081	79,566,646
Impuesto sobre la renta			
Corriente		(196,470)	(215,095)
Diferido		-	(92,474)
Total de impuesto sobre la renta	16	<u>(196,470)</u>	<u>(307,569)</u>
Ganancia neta		<u>14,965,611</u>	<u>79,259,077</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
Semestre terminado el 30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
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
Aumento del capital en acciones	321,513	-	-	321,513
Dividendos distribuidos (Acciones Clase B)	-	-	(5,991,441)	(5,991,441)
Absorción de sociedad- Fusión	10,000	-	294,503	304,503
Ganancia neta	-	-	14,965,611	14,965,611
Saldo al 30 de junio de 2017	11,245,920	265,000	159,773,441	171,284,361

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

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

Estado de Flujos de Efectivo

Semestre terminado el 30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

	Notas	2017	2016
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		14,965,611	79,259,077
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	28,237	22,966
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	(8,122,257)	(74,723,110)
Impuesto sobre la renta corriente	16	196,470	-
Impuesto sobre la renta diferido	16	-	92,474
		<u>7,068,061</u>	<u>4,651,407</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(242,178)	36,620
Acuerdos y convenios por cobrar		98,542	171,420
Anticipos a proveedores		(21,111)	138,692
Cuentas por cobrar, otras		5,864	(580)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		4,215	48,421
Fondo de cesantía		(2,255)	-
Depósitos en garantía		(801)	143
Cuentas por pagar, proveedores		(131,246)	92,881
Adelantos recibidos por alquileres		16,438	(50,625)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(673,109)	(155,771)
Depósitos en garantía, alquileres		86,313	236,091
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>6,208,733</u>	<u>5,168,699</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Maduración de inversión en depósito a plazo fijo		-	5,200,000
Adquisición de activos fijos	8	(23,973)	(110,930)
Adquisición de propiedades de inversión	9	(3,927,523)	(19,087,408)
Costos de proyectos en desarrollo	10	2,134,751	15,506,869
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1,816,745)</u>	<u>1,508,531</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Efectivo (pagado a) recibido de sobregiros bancarios		178,110	(2,269,819)
Efectivo pagado a préstamos bancarios		(2,690,370)	(2,712,826)
Emisión de acciones		331,513	20,000
Absorción de sociedad- Fusión		294,503	-
Eliminación en obtención de control de subsidiarias		-	(564,018)
Capital adicional pagado		-	100,000
Dividendos pagados		(5,991,441)	(3,111,136)
Cuentas por pagar, compañía relacionada		40,966	2,983,995
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(7,836,719)</u>	<u>(5,553,804)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo durante el año			
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio de año		7,394,630	1,077,266
Efectivo y equivalente de efectivo al final de año	4	<u><u>3,949,899</u></u>	<u><u>2,200,692</u></u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(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)

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 Escritura Pública No. 3,407 del 22 de abril de 2016 la compañía Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. 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

30 de junio de 2017

(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, se 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, se 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

como sociedad de inversión inmobiliaria subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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.

Mediante Escritura Pública No. 4,319 del 05 de junio de 2017 la compañía Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. celebró un convenio de fusión por absorción con la sociedad Metroplaza @ Estación 5 de mayo, S.A. (sociedad absorbida).

Al 30 de junio de 2017 Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. ha emitido 4,911,017 acciones clase B de las cuales 239,444 se vendieron por la Bolsa de Valores de Panamá.

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

30 de junio de 2017

(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.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

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.
- 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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

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 acumulada. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se incurren.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

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 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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

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.

Valor neto por acción

La Junta Directiva de PRIMA SII 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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

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.

Reconocimiento de ingresos

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

Impuesto sobre la renta

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

Impuesto corriente - El activo o pasivo de impuesto corriente para el período corriente y el pasado están calculados con base en las tasas que deban ser

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

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 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

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.

4. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	junio 2017	diciembre 2016
Caja menuda	1,300	1,050
En bancos a la vista:		
MMG Bank Corporation	2,887,247	3,476,106
Banco General, S.A.	663,198	1,853,703
Prival Bank, S.A.	11,496	163,505
Global Bank, S.A.	118,889	130,972
The Bank of Nova Scotia	-	25,001
Towerbank International, Inc.	12,080	12,129
Banistmo, S.A.	10,707	10,707
Banco Aliado, S.A.	4,589	5,799
	<u>3,709,506</u>	<u>5,678,972</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

Equivalente de efectivo:		
Depósito overnight	240,393	1,715,658
	<u>3,949,899</u>	<u>7,394,630</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%.

Al 30 de junio de 2017 el depósito Overnight generó intereses por un total de B/.1,332 (2016- B/. 2,928).

5. Alquileres por cobrar

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

6. Acuerdos y convenios por cobrar

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

	junio 2017	diciembre 2016
Universidad de Panamá	4,159,337	4,211,385
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	208,029	254,523
	<u>4,367,366</u>	<u>4,465,908</u>
Menos: porción corriente	119,454	110,193
	<u>4,247,912</u>	<u>4,355,715</u>

Universidad de Panamá

Mediante certificación con fecha al 30 de noviembre de 2010, la Universidad de Panamá reconoció un crédito por la suma de B/.3,500,000 correspondiente al reembolso del 70% de las inversiones realizadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. en la construcción de la infraestructura. Este reembolso será

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

reconocido mediante la aplicación del 50% del canon de arrendamiento mensual que mantiene Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. con la Universidad de Panamá, por el período de duración del contrato de concesión; en caso de que exista un saldo a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. con motivo del compromiso de la Universidad, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que la Compañía deba realizar a la Universidad en caso de que celebren una compra-venta, arrendamiento u otro contrato en el futuro entre las partes.

Mediante certificación con fecha 30 de diciembre de 2014, la Universidad de Panamá, reconoció un nuevo crédito por la suma de B/.1,422,851. Este crédito se suma al crédito autorizado anteriormente, teniendo las mismas condiciones del crédito anterior. A la fecha de los estados financieros consolidados, el crédito a favor otorgado por la Universidad de Panamá por devengar es por la suma de B/.4,159,337 (diciembre 2016: B/.4,211,385).

Elektra Noreste

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

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.

	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	116,967	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	39,755	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	23,670	-
		<u>208,029</u>	

En abril 2017 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/. 12,911.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

En marzo 2017 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,519 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

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).

7. Gastos e impuestos pagados por adelantado

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

	junio 2017	diciembre 2016
I.T.B.M.S.	-	104,174
Inventario de controles	4,840	7,887
Seguros pagados por anticipado	106,528	3,273
Impuesto sobre la renta	2,939	3,188
	<u>114,307</u>	<u>118,522</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

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

junio 2017

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina y Palco)	Total
Costo						
Al inicio del año	53,945	10,150	202,917	28,160	248,054	543,226
Adiciones	2,886	-	19,906	-	1,181	23,973
Al final del año	56,831	10,150	222,823	28,160	249,235	567,199
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	19,194	7,318	41,214	9,989	97,014	174,729
Gastos del año	3,892	1,064	11,915	2,940	8,426	28,237
Al final del año	23,086	8,382	53,129	12,929	105,440	202,966
	33,745	1,768	169,694	15,231	143,795	364,233

diciembre 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	18,092	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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

9. Propiedades de inversión

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

	junio 2017	diciembre 2016
Saldo al inicio del año	198,710,769	101,126,622
Adiciones	3,927,523	21,233,372
Cambio en el valor razonable	8,122,257	76,350,775
Saldo al final del año	<u>210,760,549</u>	<u>198,710,769</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.	66,408,992	179,502,784	113,093,792
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 SII, S.A.	288,530	4,741,295	4,452,765
Prima 1, S.A.	712,535	4,716,725	4,004,190
	<u>71,997,074</u>	<u>209,182,148</u>	<u>137,185,074</u>
Adiciones	1,578,401	1,578,401	-
	<u>73,575,475</u>	<u>210,760,549</u>	<u>137,185,074</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

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

Durante este período se dio la incorporación de los edificios Flex 12 y C-03 B/.3,334,050 al costo y la absorción mediante fusión de la finca No. 38538-8704 por un monto de B/.288,530 al costo.

10. Costos acumulados de proyecto en desarrollo

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

	junio 2017	diciembre 2016
Contrato de construcción	211,392	946,483
Materiales de construcción	12,152	1,017,991
Planos arquitectónicos	7,263	50,511
Extras de construcción	2,960	282,229
Estudio de impacto ambiental	2,653	9,859
Estudio de suelo	2,000	13,350
Seguros y fianzas	-	27,964
Permisos varios	-	24,784
	<u>238,420</u>	<u>2,373,171</u>

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

	junio 2017	diciembre 2016
Saldo al inicio del año	2,373,171	17,048,824
Aumento	1,178,728	5,473,351
Capitalización	(3,313,479)	(20,149,004)
Saldo al final del año	<u>238,420</u>	<u>2,373,171</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

11. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	junio 2017	diciembre 2016
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	2,966	-
Vicons Realty Corporation	38,214	214
	<u>41,180</u>	<u>214</u>

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

	junio 2017	junio 2016
<u>Transacciones:</u>		
Gastos - Servicios profesionales y Alquileres	<u>245,250</u>	<u>192,000</u>
Salarios y otras remuneraciones a personal clave	<u>20,194</u>	<u>19,250</u>

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

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

Bonos corporativos	Serie A	
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 esta 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 30 de junio de 2017, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.298,409 (2016: B/.300,057).

12. Sobregiros bancarios

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

	2017	2016
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.	85,499	-

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

Al 30 de junio de 2017 la cuenta de Scotiabank de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. refleja un saldo en sobregiro por la suma de B/. 92,611 como resultado del movimiento interno del banco al debitar al final del día el deposito Overnight.

Al 30 de junio, el Grupo había pagado intereses y FECl por la suma de B/.4,478 (2016: B/.5,011).

13. Préstamos bancarios por pagar

Al 30 de junio, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales se detallan a continuación:

	junio 2017	diciembre 2016
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.		
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.29,500,000, concedido para cancelar préstamo por pagar con el HSBC Bank (Panamá), S.A., devenga una tasa de interés Libor más lo que resulte de sumarle el 3.5%, esta tasa de interés no será inferior al (4%). con vencimiento el 30 de septiembre de 2020. La vigencia del préstamo es por 7 años. Renovable por un período adicional de 3 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes e inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros de estacionamientos y ductos	20,575,000	21,925,000
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, prorrogable por un período adicional de 4 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes e inmuebles.	25,699,074	27,039,444
	46,274,074	48,964,444
Menos: Porción corriente	5,698,521	5,486,667
Porción no corriente	40,575,553	43,477,777

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

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

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 30 de junio de 2017 se celebró un "Contrato de Fideicomiso" entre la sociedad Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Fideicomitente), The Bank of Nova Scotia (PANAMÁ) S.A. (Fiduciario) y The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) (Beneficiario). Con el objeto de garantizar las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Préstamos con The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) y los demás Documentos del Financiamiento, el Fideicomitente decidió ceder, transferir y traspasar a favor del Fiduciario derechos, para beneficio del Beneficiario.

El Fideicomitente y el Fiduciario constituyeron un Fideicomiso irrevocable en beneficio del Beneficiario, de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, modificada por la Ley número 21 del 10 de marzo de 2017, y sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

En el Contrato de Fideicomiso se establece como bienes del fideicomiso los "Derechos Cedidos". Los "Derechos Cedidos" son los créditos que le corresponden al Fideicomitente en concepto de los pagos pactados en los contratos de subarrendamiento cedidos conforme los Contratos de Cesión que se celebren entre el Fideicomitente y el Fiduciario. Son créditos que le corresponden o le lleguen a corresponder a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A, en concepto de

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

los pagos dimanantes de los Contratos de Sub-Arrendamiento que se describan en cada uno de los anexos que, de tiempo en tiempo, se vayan incorporando a los contratos de cesión de créditos.

El 30 de junio de 2017 se celebró un "Contrato de cesión" y un "Contrato de cesión de créditos adicionales" entre el Fideicomitente y el Fiduciario. En el primero, la cesión de los créditos es irrevocable y en el segundo las cesiones son revocables según indique el Fideicomitente.

Durante el año 2016 fueron cancelado los préstamos comerciales que mantenía Compañía Panameña de Generación, S.A. con Global Bank Corporation.

El Grupo había pagado al 30 de junio de 2017, en concepto de intereses la suma de B/.1,317,587 (2016: B/.1,421,488).

14. Acciones comunes

Tipo de acciones	Autorizadas	Valor nominal B/.	Emitidas y en circulación	Total (neto de costos de emisión)
A	100	500.00	50,000	50,000
B	10,000,000	1.00	4,911,017	11,185,020
				<u>11,235,020</u>

Detalle de emisión de Acciones Clase B

Acciones emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 239,444 acciones a un precio de B/.45.00 cada acción	10,774,980
Gastos de colocación y emisión	<u>(143,078)</u>
Total, de acciones emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	10,631,902
Acciones emitidas de manera privada, 4,671,573 acciones	<u>554,018</u>
Total, de acciones clase B emitidas y en circulación	<u>11,185,920</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

La emisión de manera privada de 4,671,573 Acciones clase B, corresponde a que:

- Mediante Escritura Publica 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.

Mediante Escritura Publica No. 4319 del 5 de junio de 2017 Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. absorbió mediante fusión a la sociedad Metroplaza @ Estación 5 de mayo, S.A. se comprometió en entregar a los accionistas de la sociedad absorbida 105,362 acciones clase B en reemplazo de las acciones de las cuales eran tenedores en la sociedad absorbida.

Al 30 de junio se incorporó dentro del capital de Prima SII, S.A. B/.10,000 proveniente de la fusión con Metroplaza @ Estación 5 de mayo, S.A.

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 derechos económicos, es decir, derechos de 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).
- Modificar el Artículo Decimo Octavo del Pacto Social.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

15. Gastos generales y administrativos

	junio 2017	junio 2016
Servicios profesionales	276,594	223,730
Servicios de administración	271,632	249,362
Reparación y mantenimiento	269,191	290,701
Alquileres	103,304	16,900
Seguros	103,278	119,256
Salarios y otras remuneraciones	99,623	77,527
Vigilancia y seguridad	77,320	85,770
Otros gastos	61,699	26,100
Comisiones	58,991	78,999
Jardinería	47,147	4,899
Aseo y limpieza	45,459	89,491
Electricidad	31,630	25,983
Legales, notariales	20,600	21,587
Cuotas patronales	13,394	-
Impuestos	11,901	9,838
Agua	7,384	6,988
Combustible y lubricantes	5,562	4,445
Teléfono e internet	4,402	4,094
Uniforme de personal	4,369	3,828
Comisiones bancarias	2,696	21,190
Donaciones	-	18,000
Útiles de oficina	2,578	4,931
Mercadeo y publicidad	-	2,201
	<u>1,518,754</u>	<u>1,385,820</u>

16. Impuestos sobre la renta

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

	junio 2017	junio 2016
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	15,162,081	79,646,602
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión	(8,122,257)	(74,723,110)
Depreciación y amortización	(2,738,760)	(2,150,757)
Ingresos no gravables	(300,078)	(6,262)
Gastos no deducibles	10,934	1,819
	<u>4,011,920</u>	<u>2,768,292</u>
Beneficio fiscal por régimen especial de sociedades de inversión inmobiliaria	<u>(4,011,920)</u>	<u>(1,907,911)</u>
Renta neta gravable	<u>-</u>	<u>860,381</u>
Impuesto sobre la renta 25%	-	215,095
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos distribuidos.	196,470	-
	<u>196,470</u>	<u>215,095</u>

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

	junio 2017	junio 2016
Dividendos Recibidos de subsidiarias	<u>1,964,700</u>	-
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos distribuidos por subsidiarias	<u>196,470</u>	-

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

El activo por impuesto diferido estaba compuesto de:

	junio 2017	junio 2016
Saldo al inicio del año	-	92,474
Disminución por reconocimiento de arrastre de pérdida	-	(92,474)
Saldo al final del año	-	-

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 30 de junio 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.

De conformidad con lo dispuesto en 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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

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 párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

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

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

Mediante Resolución 201-15,188 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo al párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal. 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

17. 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:

	<u>Junio</u> <u>2017</u>
Total de activos	220,290,977
Total de pasivos	49,006,616
Activos netos	<u>171,284,361</u>
Total de acciones comunes clase B	<u>4,911,017</u>
Valor neto por acción	<u>34.87</u>

18. 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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

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

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.14,668, del contrato original más B/.2,467, según adenda No. 2 al contrato. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,349.
- 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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

aprobación de la Junta Directiva del El Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.

- El cierre o la suspensión de las actividades del Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A., por causas de fuerza mayor, generará la suspensión de los pagos que Compañía Panameña de Generación, S.A., debe realizar en virtud del presente contrato, durante todo el 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. Mediante segunda adenda al contrato La Universidad de Panamá otorga a Corporación Westminster, S.A., veinte (20) años adicionales de vigencia al contrato de arrendamiento a partir del vigésimo primer año.

Algunas consideraciones del contrato

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(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.

19. Contingencias

El día 8 de mayo de 2012 LG Electronics Panamá, S.A. interpuso una demanda en contra de Compañía Panameña de Generación, S.A., radicada en el Juzgado Decimoquinto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá. El propósito de esta demanda es que se declare que LG Electronics Panamá, S.A. contrató bajo error y que en consecuencia de ello, 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 reconvencción en contra de LG Electronics Panamá, S.A.

El 15 de mayo 2012 Compañía Panameña de Generación, S.A. promovió una demanda de reconvencción en contra de LG Electronics Panamá, S.A. en la que se pretende declarar que LG Electronics Panamá, S.A. 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.

En diciembre de 2013, Compañía Panameña de Generación, S.A. demandó a LG Electronics Panamá, S.A. por incumplimiento de contrato por las siguientes cuantías:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

- 1- OCHOCIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES CON CINCUENTA CENTESIMOS (B/.823,291.50) en concepto de capital (correspondientes al canon de arrendamiento desde octubre 2013 hasta enero de 2016), más 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 CENTESIMOS (B/.198,174.30) en concepto de capital (correspondientes al Canon de arrendamiento desde octubre 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.

Mediante distintas resoluciones fechadas 27 de abril de 2017 se ordenó la práctica de todas las pruebas presentadas y aducidas en las distintas demandas. Estas pruebas fueron evacuadas a partir del día 5 de junio del presente año. Entre las pruebas evacuadas se tienen: testimonios, informe y pruebas periciales.

Vencido el término de practica de pruebas se presentaron los alegatos y oposiciones correspondientes para cada caso.

Estos procesos se encuentran pendientes de emitir Sentencia.

20. Administración del riesgo financiero

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

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

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

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

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones		Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de Generación, S.A.	Corporación Westminster, S.A.	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Ventures, S.A.
		Dr.	Cr.						
Activos corrientes									
Efectivo y equivalente de efectivo	3,949,899	-	-	3,052,338	303,061	197,587	3,524	42,565	350,824
Alquileres por cobrar	407,755	-	-	207,669	60,614	136,393	1,474	1,605	-
Acuerdos y convenios por cobrar	119,454	-	-	-	119,454	-	-	-	-
Anticipos a proveedor	33,808	-	-	-	8,782	11,582	13,444	-	-
Cuentas por cobrar otras	1,536	-	-	1,530	6	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	114,307	-	-	33	97,860	8,646	5,476	2,292	-
Total de activos corrientes	<u>4,626,759</u>	-	-	<u>3,261,570</u>	<u>589,777</u>	<u>354,208</u>	<u>23,918</u>	<u>46,462</u>	<u>350,824</u>
Activos no corrientes									
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	4,946,000	4,946,000	-	-	-	-	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	364,233	-	-	-	351,579	4,321	8,333	-	-
Propiedades de inversión	210,760,549	-	-	4,741,295	181,081,185	14,023,576	6,197,768	4,716,725	-
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	238,420	-	-	-	27,028	-	211,392	-	-
Acuerdos y convenios por cobrar	4,247,912	-	-	-	4,247,912	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	-	-	4,476,426	4,135,000	283,000	-	58,426	-	-
Inversión en acciones	-	-	154,248,214	154,248,214	-	-	-	-	-
Fondo de cesantía	11,145	-	-	11,145	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía	41,959	-	-	-	11,815	11,582	18,562	-	-
Total de activos no corrientes	<u>215,664,218</u>	-	<u>163,670,640</u>	<u>168,081,654</u>	<u>186,002,519</u>	<u>14,039,479</u>	<u>6,494,481</u>	<u>4,716,725</u>	-
Total de activos	<u>220,290,977</u>	-	<u>163,670,640</u>	<u>171,343,224</u>	<u>186,592,296</u>	<u>14,393,687</u>	<u>6,518,399</u>	<u>4,763,187</u>	<u>350,824</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO									
Pasivos corrientes									
Sobregiros bancarios	178,110	-	-	-	178,110	-	-	-	-
Préstamos bancarios por pagar	5,698,521	-	-	-	5,698,521	-	-	-	-
Cuentas por pagar, proveedores	42,982	-	-	-	38,227	4,255	153	347	-
Adelantos recibidos por alquileres	554,083	-	-	-	278,630	275,016	-	437	-
Impuestos y otros pasivos por pagar	129,034	-	-	17,897	93,532	12,114	3,876	1,615	-
Total de pasivos corrientes	<u>6,602,730</u>	-	-	<u>17,897</u>	<u>6,287,020</u>	<u>291,385</u>	<u>4,029</u>	<u>2,399</u>	-
Pasivos no corrientes									
Préstamos bancarios por pagar	40,575,553	-	-	-	40,575,553	-	-	-	-
Depósitos en garantía, alquileres	1,787,153	-	-	-	1,521,794	201,504	62,250	1,605	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	41,180	4,476,426	-	40,966	2,000,000	2,115,000	20,000	-	341,640
Bonos por pagar	-	4,946,000	-	-	4,946,000	-	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	<u>42,403,886</u>	<u>9,422,426</u>	-	<u>40,966</u>	<u>49,043,347</u>	<u>2,316,504</u>	<u>82,250</u>	<u>1,605</u>	<u>341,640</u>
Total de pasivos	<u>49,006,616</u>	<u>9,422,426</u>	-	<u>58,863</u>	<u>55,330,367</u>	<u>2,607,889</u>	<u>86,279</u>	<u>4,004</u>	<u>341,640</u>
Compromisos									
Patrimonio									
Acciones comunes	11,245,920	564,018	-	11,245,920	10,000	533,518	500	10,000	10,000
Capital adicional pagado	265,000	-	-	265,000	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	159,773,441	153,684,196	-	159,773,441	131,251,929	11,252,280	6,431,620	4,749,183	(816)
Total de patrimonio	<u>171,284,361</u>	<u>154,248,214</u>	-	<u>171,284,361</u>	<u>131,261,929</u>	<u>11,785,798</u>	<u>6,432,120</u>	<u>4,759,183</u>	<u>9,184</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>220,290,977</u>	<u>163,670,640</u>	-	<u>171,343,224</u>	<u>186,592,296</u>	<u>14,393,687</u>	<u>6,518,399</u>	<u>4,763,187</u>	<u>350,824</u>

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
Semestre terminado el 30 de junio de 2017

(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	8,711,732	-	-	-	7,258,141	1,051,934	401,657	-	-
Arrendamiento de terreno	298,873	-	-	194,083	104,790	-	-	-	-
Arrendamiento de ductos	84,569	-	-	-	84,569	-	-	-	-
Arrendamiento de locales	228,379	-	-	-	-	-	-	228,379	-
Arrendamiento de estacionamiento	28,500	-	-	-	28,500	-	-	-	-
Total de ingresos	<u>9,352,053</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>194,083</u>	<u>7,476,000</u>	<u>1,051,934</u>	<u>401,657</u>	<u>228,379</u>	<u>-</u>
Gastos									
Gastos generales y administrativos	(1,518,754)	-	-	(253,388)	(1,087,301)	(83,558)	(47,147)	(47,111)	(249)
Alquiler de terreno en concesión	(252,612)	-	-	-	(104,096)	(69,491)	(79,025)	-	-
Pérdida en construcción	(28,387)	-	-	(28,387)	-	-	-	-	-
Depreciación y amortización	(28,237)	-	-	-	(26,391)	(179)	(1,667)	-	-
Total de gastos	<u>(1,827,990)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(281,775)</u>	<u>(1,217,788)</u>	<u>(153,228)</u>	<u>(127,839)</u>	<u>(47,111)</u>	<u>(249)</u>
Ganancia en operaciones	7,524,063	-	-	(87,692)	6,258,212	898,706	273,818	181,268	(249)
Otros ingresos (egresos)									
Ganancia en el valor razonable de la inversión	-	8,533,562	-	8,533,562	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	8,122,257	-	-	4,452,765	3,669,492	-	-	-	-
Otros ingresos	836,158	-	-	-	770,590	54,626	9,619	1,323	-
Dividendos recibidos	-	1,964,700	-	1,964,700	-	-	-	-	-
Intereses ganados	1,669	298,409	-	298,746	1,332	-	-	-	-
Gastos financieros	(1,322,066)	-	298,409	-	(1,620,455)	-	(20)	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	<u>7,638,018</u>	<u>10,796,671</u>	<u>298,409</u>	<u>15,249,773</u>	<u>2,820,959</u>	<u>54,626</u>	<u>9,599</u>	<u>1,323</u>	<u>-</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	15,162,081	(10,796,671)	298,409	15,162,081	9,079,171	953,332	283,417	182,591	(249)
Impuesto sobre la renta									
Corriente	(196,470)	-	-	(196,470)	-	-	-	-	-
Diferido	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de impuesto sobre la renta	<u>(196,470)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(196,470)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia neta	<u>14,965,611</u>	<u>(10,796,671)</u>	<u>298,409</u>	<u>14,965,611</u>	<u>9,079,171</u>	<u>953,332</u>	<u>283,417</u>	<u>182,591</u>	<u>(249)</u>
Ganancias acumuladas al inicio 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)
Ganancias del año	14,965,611	10,796,671	298,409	14,965,611	9,079,171	953,332	283,417	182,591	(249)
Dividendos pagados	(5,991,441)	-	1,964,700	(5,991,441)	(970,000)	(523,000)	(271,700)	(200,000)	-
Absorción de sociedad- Fusión	294,503	-	-	294,503	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas al final del año	<u>159,773,441</u>	<u>162,321,172</u>	<u>8,636,976</u>	<u>159,773,441</u>	<u>131,251,929</u>	<u>11,252,280</u>	<u>6,431,620</u>	<u>4,749,183</u>	<u>(816)</u>