



Carta del Presidente

Panamá, 21 de marzo de 2018

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados Señores:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria Anual del pasado año 2017 que incluye los estados financieros auditados. El pasado año fue de arduo trabajo y con grandes logros. Un año excelente en términos de posición financiera. Se valida y refuerza la estratégica posición de la mayor parte de los activos de Prima SII con temas como la expansión del Aeropuerto Internacional de Tocumen, la construcción de la línea 2 del metro al igual que la construcción del Instituto Técnico Superior Especializado.

Someramente se pueden resumir los siguientes logros a nivel corporativo:

- Se mantienen los mejores inquilinos de la plaza, varios renovaron sus contratos y otros se expandieron; al igual que se incorporaron nuevos clientes de prestigio.
- El nivel de ocupación de los inmuebles fue en promedio entre un 98% y 99% aprox.
- Se incrementó el ingreso por subarrendamiento de facilidades
- Se terminaron de construir nuevas galeras. Mejoramiento de instalaciones, como ser en una de las subsidiarias expansión de planta de tratamiento, construcción de food court y cambio de sistema de seguridad
- Los gastos operativos se mantuvieron dentro presupuesto
- Cumplimiento al día de los pagos a capital de préstamos bancarios hipotecarios
- Eficiencia en el cobro de las cuentas.
- Pago de dividendos desde las subsidiarias hacia Prima SII y de Prima SII pago de dividendos hacia los tenedores de las acciones clase B
- Se incorporó un nuevo activo inmobiliario y se llevó a cabo el proceso en orden

Prima S.I.I., S.A. tiene un equipo de trabajo comprometido con sus objetivos. Esperamos que el 2018 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 2017
Incluye Estados Financieros Auditados**

Período del 01 de enero 2017 al 31 de diciembre de 2017

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: sony@primasii.com

Contenido del Informe Anual – Memoria Anual

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



Representante legal

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.

Mediante escritura pública No. 3407 del 22 de abril de 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 2016 se hizo por primera vez la venta de acciones clase B a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

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).

Mediante Escritura Pública No. 14,968 del 06 de septiembre de 2017 Prima Finance and Ventures, S.A adquirió mediante escisión la Finca 38538-8704 de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y el contrato de arrendamiento No. 061-2016 celebrado con el Municipio de Panamá.

B. 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)


Representante legal

Informe Anual - Memoria Anual 2017 Prima S.I.I., S.A.

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 y MORGAN & MORGAN

Auditores Externos:
BAKER TILLY PANAMÁ

PRIMA cuenta con un equipo de empleados administrativos encaminado hacia el logro de los objetivos de la compañía.

II. PRIMA EN CIFRAS

A. El Rendimiento

El total de las acciones clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2017 era de 5,017,379 acciones.

Durante el 2017 se distribuyeron dividendos por la suma de B/.12,111,423 a los tenedores de las acciones clase B, sobre las utilidades del año 2016 y parte de las utilidades del año 2017.

B. 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 2017 de Prima SII, S.A. antes de consolidar, es:

	Valor financiero al 31 de diciembre de 2017
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	\$128,096,932
Compañía Panameña de Generación, S.A.	\$11,609,019
Corporación Westminster, S.A.	\$6,522,358
Prima 1, S.A.	\$5,011,063
Prima Finance and Ventures, S.A.	\$4,754,798

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 2017 es de B/.214,534,349 y el patrimonio neto consolidado es de B/.168,298,710.

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.

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

	Cantidad al 31 de dic 2017
Acciones Clase A emitidas y en circulación	100
Acciones Clase B emitidas y en circulación	5,016,379

Según lo estipulado en el Pacto Social de la sociedad, 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 5,016,379 acciones clase B, 239,444 fueron vendidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá. El resto de las acciones clase B se emitió en forma privada.

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

	Saldos Consolidados al 31 de diciembre de 2017
Cuenta por pagar, proveedores	\$76,078
Cuenta por pagar, compañía relacionada	\$38,000
Sobregiro bancario	212,545
Préstamos bancarios por pagar	\$43,477,778
Impuestos y otros pasivos por pagar	\$233,538
Adelantos recibidos por alquileres	\$393,474
Depósitos en Garantía, Alquileres	\$1,804,226
Total de pasivos consolidados	46,235,639

Los préstamos bancarios que mantiene Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) con The Bank of Nova Scotia están garantizados con hipoteca de bienes inmuebles. Esta subsidiaria también mantiene un "Contrato de Fideicomiso" con The Bank of Nova Scotia cuyo objetivo es garantizar las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Préstamos que mantiene con The Bank of Nova Scotia.

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

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).

Mediante Escritura Pública No. 14,968 del 06 de septiembre de 2017 Prima Finance and Ventures, S.A adquirió mediante escisión la Finca 38538-8704 de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y el contrato de arrendamiento No. 061-2016 celebrado con el Municipio de Panamá.

F. Número de los tenedores registrados por clase de valor en circulación

- 100 acciones clase A: 1 Tenedor
- 5,016,379 acciones clase B: 70 tenedores

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

	2017
Reparación y mantenimiento	595,533
Servicios profesionales	558,427
Servicios de administración	542,667
Alquiler de terreno	506,140
Salarios y otras remuneraciones	248,999
Seguros	210,628
Alquileres	195,779
Vigilancia y seguridad	152,971
Comisiones	128,849
Otros gastos	111,327
Jardinería	92,947
Aseo y limpieza	89,263
Electricidad	62,551
Legales, notariales	38,869
Impuestos	36,543
Cuotas patronales	29,506
Pérdida en construcción	28,387
Letreros y señalización	19,185
Agua	15,386
Comisiones bancarias	11,859
Teléfono e internet	9,814
Combustible y lubricantes	9,351
Útiles de oficina	6,921
Uniforme de personal	6,268
Acarreo y transporte	1,475
Mercadeo y publicidad	716
Donaciones	150
	<u>3,710,511</u>

H. Número y clase de acciones clase B emitidas y en circulación a la fecha

5,016,379 acciones clase B emitidas y en circulación.

I. 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 2017 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 \$ 168,298,710. Las acciones clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2017 fueron 5,016,379. El VNA de las acciones comunes clase B es a esa fecha de \$ 33.55

III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2017 por un Contador Público Autorizado Independiente junto a declaración jurada notarial, para su uso como complemento de la información contenida en esta memoria anual.

Se emite el presente Informe el mes de marzo de 2018.



Salomon Hanono
Representante Legal

**Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
y Subsidiarias**
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(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.

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 al 31 de diciembre de 2017, 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 de El Grupo, al 31 de diciembre de 2017, 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 de El 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 8, 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/.4,257,606.	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 fueron incluidos de manera íntegra en los estados financieros consolidados con las revelaciones adecuadas tal como se revela en la Nota 8.

Responsabilidades de la Administración de El 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 de El 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 de El 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 de El 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 de El 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 de El 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

9 de marzo de 2018

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	2,192,066	7,394,630
Alquileres por cobrar	5, 10	310,252	165,577
Acuerdos y convenios por cobrar	6	144,134	110,193
Anticipos a proveedores		33,767	12,697
Cuentas por cobrar, otras		350	7,400
Gastos e impuestos pagados por adelantado		23,109	118,522
Total de activos corrientes		<u>2,703,678</u>	<u>7,809,019</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	7	344,522	368,497
Propiedades de inversión	8	206,750,482	198,710,769
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	9	245,650	2,373,171
Acuerdos y convenios por cobrar	6	4,422,535	4,355,715
Fondo de cesantía		13,218	8,890
Depósitos en garantía		54,264	41,158
Total de activos no corrientes		<u>211,830,671</u>	<u>205,858,200</u>
Total de activos		<u>214,534,349</u>	<u>213,667,219</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario	11	212,545	-
Préstamos bancarios por pagar	12	5,910,370	5,486,667
Cuentas por pagar, proveedores		76,078	174,228
Adelantos recibidos por alquileres		393,474	537,645
Impuestos y otros pasivos por pagar		233,538	605,673
Total de pasivos corrientes		<u>6,826,005</u>	<u>6,804,213</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	12	37,567,408	43,477,777
Depósitos en garantía, alquileres		1,804,226	1,700,840
Cuentas por pagar, compañía relacionada	10	38,000	214
Total de pasivos no corrientes		<u>39,409,634</u>	<u>45,178,831</u>
Total de pasivos		<u>46,235,639</u>	<u>51,983,044</u>
Compromisos	17		
Patrimonio			
Acciones comunes	13, 16	11,245,920	10,914,407
Capital adicional pagado	13	265,000	265,000
Ganancias acumuladas		156,787,790	150,504,768
Total de patrimonio		<u>168,298,710</u>	<u>161,684,175</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>214,534,349</u>	<u>213,667,219</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 2017

(Cifras en Balboas)

	Notas	2017	2016
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		18,086,731	15,780,755
Arrendamiento de terreno	10	716,166	188,080
Arrendamiento de ductos		177,168	136,242
Arrendamiento de locales		454,664	333,399
Arrendamiento de estacionamiento		54,660	52,350
Total de ingresos		<u>19,489,389</u>	<u>16,490,826</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	10, 14	(3,175,984)	(2,986,624)
Alquiler de terreno	17	(506,140)	(502,121)
Pérdida en construcción		(28,387)	(34,818)
Depreciación y amortización	7	(56,301)	(49,473)
Total de gastos		<u>(3,766,812)</u>	<u>(3,573,036)</u>
Ganancia en operaciones		15,722,577	12,917,790
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	8	4,257,606	76,350,775
Otros ingresos		1,648,712	1,545,871
Intereses ganados	4	2,957	8,573
Gastos financieros	11, 12	(2,667,164)	(3,210,814)
		<u>3,242,111</u>	<u>74,694,405</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		18,964,688	87,612,195
Impuesto sobre la renta			
Corriente		(864,746)	(835,995)
Diferido		-	(92,474)
Total de impuesto sobre la renta	15	<u>(864,746)</u>	<u>(928,469)</u>
Ganancia neta		<u><u>18,099,942</u></u>	<u><u>86,683,726</u></u>

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre 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
Emisión de acciones clase B	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
Emisión de acciones clase B	331,513	-	-	331,513
Dividendos distribuidos	-	-	(12,111,423)	(12,111,423)
Cargo al superávit resultante de fusión	-	-	294,503	294,503
Ganancia neta	-	-	18,099,942	18,099,942
Saldo al 31 de diciembre de 2017	11,245,920	265,000	156,787,790	168,298,710

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 2017

(Cifras en Balboas)

	Notas	2017	2016
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		18,099,942	86,683,726
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7	56,301	49,473
Disposición de activos fijos	7	-	19,663
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(4,257,606)	(76,350,775)
Impuesto sobre la renta corriente	15	864,746	835,995
Impuesto sobre la renta diferido	15	-	92,474
		<u>14,763,383</u>	<u>11,330,556</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(144,675)	98,860
Acuerdos y convenios por cobrar		(100,761)	266,518
Anticipos a proveedores		(21,070)	137,701
Cuentas por cobrar, otras		7,050	(7,400)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		101,386	479,956
Cuentas por cobrar, compañía relacionada		-	2,430,150
Fondo de cesantía		(4,328)	(8,890)
Depósitos en garantía		(13,106)	8,722
Cuentas por pagar, proveedores		(98,150)	(9,049)
Adelantos recibidos por alquileres		(144,171)	(237,981)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(1,236,881)	(492,924)
Depósitos en garantía, alquileres		103,386	230,424
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>13,212,063</u>	<u>14,226,643</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Maduración de inversión en depósitos a plazo fijo		-	5,200,000
Adquisición de activos fijos	7	(32,326)	(137,324)
Adquisición de propiedades de inversión	8	(3,493,577)	(20,520,837)
Capitalización de costos de proyectos terminados	9	3,355,097	20,149,004
Aumento en los costos de proyectos en desarrollo	9	(1,227,576)	(5,473,351)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1,398,382)</u>	<u>(782,508)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Efectivo recibido de (pagado a) sobregiro bancario		212,545	(2,269,819)
Efectivo pagado a préstamos bancarios		(5,486,666)	(7,240,418)
Bonos por pagar		-	(4,946,000)
Emisión de acciones clase B		331,513	10,884,407
Eliminación en obtención de control de subsidiarias		-	(564,018)
Capital adicional pagado		-	125,000
Dividendos pagados		(12,111,423)	(3,111,137)
Cuentas por pagar, compañía relacionada		37,786	(4,786)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(17,016,245)</u>	<u>(7,126,771)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo durante el año		<u>(5,202,564)</u>	<u>6,317,364</u>
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>2,192,066</u></u>	<u><u>7,394,630</u></u>
Actividades de inversión y financiamiento que no representan desembolsos de efectivo:			
Adquisición de propiedades de inversión	8	(288,530)	(712,535)
Escisión por inmueble	8	288,530	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 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.

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

La Compañía se dedica, 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.

La Compañía es controladora y tenedora del 100% de las acciones de las compañías que se consolidan en estos estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Mediante Escritura Pública No. 3407 del 22 de abril de 2016 La Compañía adquirió mediante escisión las acciones de sus subsidiaras 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. 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.

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

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.

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 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 5 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).

Mediante Escritura Pública No. 14,968 del 6 de septiembre de 2017, Prima Finance and Ventures, S.A., adquirió mediante escisión la Finca 38538-8704 de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliarias, S.A. y el contrato de arrendamiento No. 061-2016 celebrado con el Municipio de Panamá.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Al 31 de diciembre de 2017, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., ha emitido 5,016,379 acciones clase B, de las cuales 239,444 se vendieron a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el día 9 de marzo de 2018.

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

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 de El 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 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

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 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.

Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo comprende efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos y los depósitos a plazos con un vencimiento a tres meses como máximo. 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

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.

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Posteriormente 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.

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 y así generar las futuras propiedades de inversión. Estos costos incluyen todos los costos directos de materiales, mano de obra y costos indirectos. 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Depósitos en garantía, alquileres

Los depósitos en garantía de 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 de El 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 y si se aprueban dividendos durante los tres primeros meses del período siguiente o hasta la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados; lo que ocurra primero, siempre y cuando estos correspondan a utilidades generadas durante el período reportado, estos son reconocidos a la fecha de los estados financieros consolidados. Posteriormente el pasivo se amortiza mediante los pagos realizados a los accionistas.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

- 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.

Impuesto sobre la renta

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 ya sea activo o pasivo, es reconocido como un componente de gasto de impuesto en el estado consolidado de resultados.

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

Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el periodo 2017.

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 de El Grupo.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 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.

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.

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

- *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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

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

4. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	2017	2016
Caja menuda	1,300	1,050
En bancos a la vista:		
The Bank of Nova Scotia - Fideicomiso	965,156	-
MMG Bank Corp. Trust Bahamas	582,069	-
Banco General, S.A.	429,289	1,853,703
Prival Bank, S.A.	157,109	163,505
The Bank of Nova Scotia	43,938	25,001
MMG Bank Corporation	9,909	3,476,106
Banistmo, S.A.	1,707	10,707
Banco Aliado, S.A.	1,589	5,799
Global Bank, S.A.	-	130,972
Towerbank International, Inc.	-	12,129
	<u>2,192,066</u>	<u>5,678,972</u>
Equivalente de efectivo:		
Depósito "overnight"	-	1,715,658
	<u>2,192,066</u>	<u>7,394,630</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantiene un contrato de Fideicomiso el cual genera intereses según tabla aplicada por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A., al balance diario de la cuenta. Adicional, mantiene un depósito "overnight" con The Bank of Nova Scotia el cual genera un interés de 0.25%.

Al 31 de diciembre, el depósito overnight y el fideicomiso generaron intereses por un total de B/.2,353 (2016: B/.5,143).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

5. 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.

6. 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:

	2017	2016
Universidad de Panamá	4,386,277	4,211,385
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	180,392	254,523
	4,566,669	4,465,908
Menos: porción corriente	144,134	110,193
	4,422,535	4,355,715

Universidad de Panamá

Mediante certificaciones recibidas, la Universidad de Panamá ha reconocido créditos correspondientes al reembolso del 70% de las inversiones realizadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., en la construcción de la infraestructura. Estos reembolsos serán reconocidos 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; 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.

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 por devengar es por la suma de B/.4,386,277 (2016: B/.4,211,385).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

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.

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 2017

(Cifras en Balboas)

	Convenio	Monto	Consumo promedio en KWH
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>180,392</u>	

En agosto de 2017 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., recibió la suma de B/.12,283 cancelando la totalidad del saldo del convenio GSAC-PMA-CC-100-09 (Etapa 1 y 2).

En julio de 2017 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/.15,354.

En abril de 2017 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C22) por la suma de B/.12,911.

En marzo de 2017 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

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

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	4,700	-	18,706	6,400	2,520	32,326
Al final del año	58,645	10,150	221,623	34,560	250,574	575,552
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	19,194	7,318	41,214	9,989	97,014	174,729
Gastos del año	7,898	1,609	24,110	5,807	16,877	56,301
Al final del año	27,092	8,927	65,324	15,796	113,891	231,030
	31,553	1,223	156,299	18,764	136,683	344,522

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

8. 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 2017.

	2017	2016
Saldo al inicio del año	198,710,769	101,126,622
Adiciones al costo	4,061,095	21,233,372
Cambio en el valor razonable	4,257,606	76,350,775
Reconocimiento crédito Universidad de Panamá	(278,988)	-
Saldo al final del año	<u>206,750,482</u>	<u>198,710,769</u>

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

Descripción	Costo de construcción	Valor de los avalúos	Cambio en el valor razonable
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	67,797,592	176,890,677	109,093,085
Compañía Panameña de Generación, S.A.	4,503,743	13,871,146	9,367,403
Corporación Westminster, S.A.	83,274	6,274,055	6,190,781
Prima 1, S.A.	712,535	4,928,924	4,216,389
Prima Finance and Ventures, S.A.	288,530	4,741,295	4,452,765
	<u>73,385,674</u>	<u>206,706,097</u>	<u>133,320,423</u>
Adiciones posteriores a los avalúos	44,385	44,385	-
	<u>73,430,059</u>	<u>206,750,482</u>	<u>133,320,423</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 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 el período se dio la incorporación de los edificios Flex 12 y C-03 por un monto de B/.3,355,097 al costo, los cuales tienen un valor razonable de B/.6,845,602.

9. 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:

	2017	2016
Contrato de construcción	211,392	946,483
Materiales de construcción	18,130	1,017,991
Planos arquitectónicos	7,537	50,511
Estudio de impacto ambiental	3,631	9,859
Extras de construcción	2,460	282,229
Estudio de suelo	2,000	13,350
Permisos varios	500	24,784
Seguros y fianzas	-	27,964
	<u>245,650</u>	<u>2,373,171</u>

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

	2017	2016
Saldo al inicio del año	2,373,171	17,048,824
Aumento	1,227,576	5,473,351
Capitalización	<u>(3,355,097)</u>	<u>(20,149,004)</u>
Saldo al final del año	<u>245,650</u>	<u>2,373,171</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

10. 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:

	2017	2016
<u>Alquileres por cobrar</u>		
Epaco Investment Corp. Inc.	<u>90,950</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Vicsons Realty Corporation	<u>38,000</u>	<u>214</u>

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

	2017	2016
<u>Transacciones:</u>		
<u>Ingresos:</u>		
Arrendamiento de terreno	<u>449,083</u>	<u>-</u>
<u>Gastos generales y administrativos:</u>		
Servicios profesionales	<u>225,000</u>	<u>323,200</u>
Alquiler	<u>185,250</u>	<u>-</u>
Salarios y otras remuneraciones a personal clave	<u>44,344</u>	<u>42,250</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. Durante el mes 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 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 31 de diciembre de 2017, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.601,763 (2016: B/.603,412).

11. Sobregiro bancario

Al 31 de diciembre, 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, causa una tasa de interés de 4% anual, garantizado con fianza solidaria del accionista de la Clase A.	<u>212,545</u>	<u>-</u>

El Grupo pagó intereses y FECl por la suma de B/.10,324 (2016: B/.6,052).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

12. Préstamos bancarios por pagar

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

	2017	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 inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros de estacionamientos y ductos.	19,175,000	21,925,000
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.	24,302,778	27,039,444
	43,477,778	48,964,444
Menos: Porción corriente	5,910,370	5,486,667
Porción no corriente	37,567,408	43,477,777

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 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	-	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
	<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 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Durante el año 2017 se celebraron “Contratos de Cesión” y “Contratos de Cesión de Créditos Adicionales” entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

El Grupo había pagado al 31 de diciembre de 2017, en concepto de intereses la suma de B/.2,656,840 (2016: B/.2,766,216).

13. Acciones comunes

Tipo de acciones	Autorizadas	Valor nominal B/.	Emitidas y en circulación	Total (neto de costos de emisión)
A	100	500	100	50,000
B	10,000,000	1	5,016,379	11,195,920
				<u>11,245,920</u>

Detalle de emisión de Acciones Clase B	2017	2016
Acciones emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 239,444 (2016: 232,222) acciones a un precio B/.45.00 cada acción	10,774,980	10,449,990
Gastos de colocación y emisión.	<u>(143,078)</u>	<u>(139,601)</u>
Total de acciones emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	10,631,902	10,310,389
Acciones emitidas de manera privada, 4,776,935 (2016: 4,671,573) acciones.	<u>564,018</u>	<u>554,018</u>
Total de Acciones Clase B emitidas y en circulación	<u>11,195,920</u>	<u>10,864,407</u>

La emisión de manera privada de 4,776,935 Acciones Clase B, corresponde a:

- Emisión privada de 4,671,573 Acciones Clase B, correspondiente 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

- Emisión privada de 105,362 Acciones Clase B, correspondiente a que mediante Escritura Pública 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., y 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.

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).
- Modificar el Artículo Décimo Octavo del pacto social.

Durante los períodos 2016 y 2015 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.

14. Gastos generales y administrativos

	2017	2016
Reparación y mantenimiento	595,533	675,019
Servicios profesionales	558,427	485,099
Servicios de administración	542,667	540,003
Salarios y otras remuneraciones	248,999	179,344
Seguros	210,628	223,929

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2017	2016
Alquileres	195,779	31,179
Vigilancia y seguridad	152,971	163,875
Comisiones	128,849	114,423
Otros gastos	111,327	74,342
Jardinería	92,947	92,831
Aseo y limpieza	89,263	105,352
Electricidad	62,551	52,761
Legales, notariales	38,869	75,007
Impuestos	36,543	25,798
Cuotas patronales	29,506	23,073
Letreros y señalización	19,185	20,297
Agua	15,386	14,263
Comisiones bancarias	11,859	35,267
Teléfono e internet	9,814	7,973
Combustible y lubricantes	9,351	8,090
Útiles de oficina	6,921	9,406
Uniforme de personal	6,268	4,753
Acarreo y transporte	1,475	186
Mercadeo y publicidad	716	2,201
Donaciones	150	18,150
Prima de antigüedad e indemnización	-	4,003
	<u>3,175,984</u>	<u>2,986,624</u>

15. Impuesto sobre la renta

Corriente:

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 2017, previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

El Grupo determinó el impuesto sobre la renta por el método tradicional. A continuación, conciliación entre de ganancia financiera y renta neta gravable:

	2017	2016
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	18,964,688	87,612,195
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión	(4,257,606)	(76,350,775)
Depreciación y amortización	(15,811,604)	(13,058,065)
Ingresos no gravables	(2,956)	(8,477)
Otros ingresos	103,255	-
Gastos no deducibles	10,246,393	8,258,357
Pérdida en compañías relacionadas	-	115,875
	9,242,170	6,569,110
Beneficio fiscal:		
Beneficio fiscal por régimen especial de sociedades de inversión inmobiliaria	(9,242,170)	(5,708,729)
Renta neta gravable	-	860,381
Impuesto sobre la renta 25%	-	215,095
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos distribuidos	864,746	620,900
	864,746	835,995

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

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 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(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.

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.

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

	2017	2016
Dividendos recibidos de subsidiarias	8,647,463	6,209,000
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos distribuidos	864,746	620,900

Diferido:

Al 31 de diciembre de 2016, el activo por impuesto diferido estaba compuesto de:

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

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.

Al 31 de diciembre de 2017, las subsidiarias se encuentran registradas en la Dirección General de Ingresos como sociedades de inversión inmobiliaria 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

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

16. Valor neto por acción

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

	2017	2016
Total de activos	214,534,349	213,667,219
Total de pasivos	46,235,639	51,983,044
Activos netos	168,298,710	161,684,175
 Total de acciones comunes clase B	 5,016,379	 4,903,795
Valor neto por acción	33.55	32.97

17. 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

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.

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 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Compañía Panameña de Generación, S.A.

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

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

El área arrendada tiene una superficie total de aproximadamente Veintitrés Mil Ciento Sesenta y Tres Cincuenta y Siete metros Cuadrados (23,163.57m²) 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 2017

(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/.13,324.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre 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.

18. Litigios

Corporación Westminster, S.A.

Investigación Patrimonial ante la Fiscalía de Cuentas, sustentada en el Informe de Auditoría No.036-190-2016-DINAG-DESAAG de 23 de junio de 2016, relacionado con el Contrato de Arrendamiento Número 96-102 de 27 de octubre de 1997, y sus respectivas adendas, celebrado entre la UNIVERSIDAD DE PANAMÁ y la empresa CORPORACIÓN WESTMINSTER, S.A. para el arrendamiento de un hangar y estacionamientos, ubicados en la finca No.17908, propiedad de dicho Centro de Estudio

El 8 de enero de 2018 se presentó Incidente de Nulidad por exceso en el término de la investigación, con la finalidad de dejar sin efecto la Resolución de 5 de abril de 2017, a través de la cual se formularon cargos al representante legal de Corporación Westminster, S.A.

Es importante indicar que el Tribunal de Cuentas, a través de Auto No.236-2017 de 16 de mayo de 2017, corregido mediante Auto No.275-2017 de 31 de mayo de 2017, decretó la cautelación de bienes muebles, inmuebles, aeronaves, dineros, cuentas bancarias hasta la suma de un millón doscientos cincuenta y ocho mil ciento noventa y ocho balboas con diecinueve centésimos (B/.1,258,198.19).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Un hecho de trascendencia es el informe complementario de la Contraloría General de la República No.014-190-2017 el cual establece la ausencia de vinculación de Corporación Westminster, S.A., como empresa responsable de la afectación del patrimonio de la Universidad de Panamá al suscribirse el Contrato de Arrendamiento Núm.96-102 de 27 de octubre de 1997, por consiguiente, con esta evidencia se debería obtener la absolución del representante legal de dicha empresa.

Una vez se resuelva el Incidente de Nulidad, en el evento de que la decisión sea adversa, los abogados cuentan con los elementos probatorios necesarios para establecer que su representado actuó de acuerdo con los requerimientos exigidos por la Universidad de Panamá, por lo tanto, no puede ser encontrado responsable pues se ajustó a los parámetros requeridos para este tipo de contratación.

En la actualidad el Fiscal de Cuentas ha formulado cargos al representante legal de Corporación Westminster, S.A., sin embargo, por las razones explicadas anteriormente, los abogados esperan obtener un resultado favorable.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

I. PROCESO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIAL

Investigación Patrimonial ante la Fiscalía de Cuentas, sustentada en el Informe de Auditoría No.032-190-2016-DINAG-DESAAG, relacionado con el Contrato de Arrendamiento Núm.2006-72 de 14 de abril de 2007, y las adendas adicionales, celebrado entre la Universidad de Panamá y la empresa Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., para el arrendamiento de una superficie de 392,513,32 m², segregada de la Finca No.17908, propiedad de dicho Centro de Estudios, cuya segregación dió origen a las fincas No.293111, No.309838 y No.444921.

Mediante Auto No.411-2017 se accede a la Solicitud de Prórroga por un término que no exceda de los dos (2) meses, según lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley No.67 del 14 de noviembre de 2008.

Actualmente, la investigación no ha regresado a la Fiscalía de Cuentas para que dicha entidad investigue dentro del plazo de prórroga otorgado, habida consideración que se han presentado por todas las partes relacionadas, una serie de acciones ante el Tribunal de Cuenta donde se encuentran pendientes de resolver. Resuelta la acción judicial, el expediente debe retornar a la Fiscalía.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Una vez el expediente regrese a la Fiscalía de Cuenta los abogados presentarán una serie de pruebas, entre ellas: repreguntas a las auditoras, informes periciales que acreditan que la tierra alquilada es la que se encuentra utilizando, informe contable que demuestra que se ha pagado el canon de arrendamiento, que se han realizado las inversiones en infraestructura, entre otras.

Es importante señalar que el informe de auditoría de la Contraloría sobre la cual descansa la investigación se fundamenta en una ley que no se encontraba vigente para la fecha en que tuvo lugar la contratación, por lo tanto, nos encontramos con un informe (sustento de la investigación patrimonial) que presenta una deficiencia que puede dar lugar a que se desestimen gran parte de las aseveraciones contenidas en el mismo.

Actualmente el proceso se encuentra en un estado incipiente a tal punto que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tiene conocimiento que se haya incorporado a la investigación, el Informe Complementario de Auditoría, que en su momento fue requerido por el Fiscal de Cuentas, toda vez que el informe que dio origen a la investigación no contemplaba el monto del supuesto perjuicio.

II. DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE NULIDAD PARA QUE SE DECLARE NULO EL CONTRATO NO.2006-72 CELEBRADO ENTRE LA UNIVERSIDAD DE PANAMA Y LA EMPRESA PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A

Se pretende que se declare nulo por ilegal el Contrato No.2006-72, aprobado el día 28 de diciembre de 2006, sus cláusulas segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, décima acápite e, h, décima segunda, acápite b, c, d, f, g, décima tercera, décima quinta, décimo octava, décima novena, vigésima cuarta, celebrado entre la UNIVERSIDAD DE PANAMA y PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., cuyo objeto es el arrendamiento de un globo de terreno de 182,451.0 metros cuadrados, sobre terrenos localizados en la Finca No.17908, Tomo 446, Folio 20, propiedad de la UNIVERSIDAD DE PANAMA.

La opinión de los abogados de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es que la pretensión resulta improcedente, habida consideración que su representado cumplió con todos los requisitos previstos para participar en el acto público del cual resultó ganador por presentar la mejor propuesta.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Es importante mencionar que las cláusulas contractuales que se acusan de ilegales se encontraban en el pliego de cargo que existía previo al acto público, en otras palabras, se trata de cláusulas contractuales que previamente se encontraban establecidas por la Universidad de Panamá donde PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, s.a. no participó en su redacción y mucho menos era factible la negociación de tales cláusulas.

La Compañía ha presentado al contestar la demanda de nulidad, las pruebas que demostrarán el cumplimiento del contrato, por consiguiente, de declararse nulo el contrato o alguna de sus cláusulas, PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., contará con los elementos necesarios para demandar a la Universidad de Panamá por los daños y perjuicios que le causará dicha declaración de nulidad por parte de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

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 2017

(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.

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 2017. Entre las pruebas evacuadas se tienen: testimonios, informe y pruebas periciales.

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

Estos procesos se encuentran pendientes de emitir Sentencia.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

19. 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:

	2017		2016	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo y equivalente de efectivo	2,192,066	2,192,066	7,394,630	7,394,630
Alquileres por cobrar	310,252	310,252	165,577	165,577
Total	<u>2,502,318</u>	<u>2,502,318</u>	<u>7,560,207</u>	<u>7,560,207</u>
Pasivos:				
Sobregiro bancario	212,545	212,545	-	-
Préstamos por pagar	43,477,778	42,744,986	48,964,444	45,696,116
Cuentas por pagar, proveedores	76,078	76,078	174,228	174,228
Total	<u>43,766,401</u>	<u>43,033,609</u>	<u>49,138,672</u>	<u>45,870,344</u>

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 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

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.

Riesgo de tasa de interés – Para administrar y mitigar el riesgo de tasa de interés, El Grupo contrata sus préstamos con base en interés con tasas fijas.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

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

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Eliminaciones								
	Consolidado	Dr.	Cr.	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.
Activos corrientes									
Efectivo y equivalente de efectivo	2,192,066	-	-	616,352	1,169,229	201,877	6,748	93,364	104,496
Alquileres por cobrar	310,252	-	-	-	51,011	166,686	-	1,605	90,950
Acuerdos y convenios por cobrar	144,134	-	-	-	144,134	-	-	-	-
Anticipos a proveedor	33,767	-	-	-	8,861	11,582	13,324	-	-
Cuentas por cobrar otras	350	-	944,127 b)	944,477	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	23,109	-	-	12,487	6,166	730	3,726	-	-
Total de activos corrientes	2,703,678	-	944,127	1,573,316	1,379,401	380,875	23,798	94,969	195,446
Activos no corrientes									
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	4,946,000 b)	4,946,000	-	-	-	-	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	344,522	-	-	-	333,892	3,964	6,666	-	-
Propiedades de inversión	206,750,482	-	-	-	176,935,062	13,871,146	6,274,055	4,928,924	4,741,295
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	245,650	-	-	-	34,258	-	211,392	-	-
Acuerdos y convenios por cobrar	4,422,535	-	-	-	4,422,535	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	-	-	5,954,225 b)	5,855,258	-	-	98,967	-	-
Inversión en acciones	-	-	155,994,170 a)	155,994,170	-	-	-	-	-
Fondo de cesantía	13,218	-	-	13,218	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía	54,264	-	-	-	11,815	11,582	18,562	12,305	-
Total de activos no corrientes	211,830,671	-	166,894,395	166,808,646	181,737,562	13,886,692	6,609,642	4,941,229	4,741,295
Total de activos	214,534,349	-	167,838,522	168,381,962	183,116,963	14,267,567	6,633,440	5,036,198	4,936,741
PASIVOS Y PATRIMONIO									
Pasivos corrientes									
Sobregiro bancario	212,545	-	-	-	212,545	-	-	-	-
Préstamos bancarios por pagar	5,910,370	-	-	-	5,910,370	-	-	-	-
Cuentas por pagar, proveedores	76,078	-	-	21,096	50,006	1,299	3,677	-	-
Adelantos recibidos por alquileres	393,474	-	-	-	200,341	189,416	-	3,717	-
Impuestos y otros pasivos por pagar	233,538	151,677 b)	-	24,156	314,224	26,597	7,551	1,711	10,976
Total de pasivos corrientes	6,826,005	151,677	-	45,252	6,687,486	217,312	11,228	5,428	10,976
Pasivos no corrientes									
Préstamos bancarios por pagar	37,567,408	-	-	-	37,567,408	-	-	-	-
Depósitos en garantía, alquileres	1,804,226	-	-	-	1,520,929	199,336	64,254	19,707	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	38,000	5,954,225 b)	-	38,000	3,740,208	2,115,000	50	-	98,967
Bonos por pagar	-	4,946,000 b)	-	-	4,946,000	-	-	-	-
Dividendos por pagar	-	792,450 b)	-	-	558,000	126,900	35,550	-	72,000
Total de pasivos no corrientes	39,409,634	11,692,675	-	38,000	48,332,545	2,441,236	99,854	19,707	170,967
Total de pasivos	46,235,639	11,844,352	-	83,252	55,020,031	2,658,548	111,082	25,135	181,943
Compromisos									
Patrimonio									
Acciones comunes	11,245,920	564,018 a)	-	11,245,920	10,000	533,518	500	10,000	10,000
Capital adicional pagado	265,000	-	-	265,000	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	156,787,790	155,430,152 a)	-	156,787,790	128,086,932	11,075,501	6,521,858	5,001,063	4,744,798
Total de patrimonio	168,298,710	155,994,170	-	168,298,710	128,096,932	11,609,019	6,522,358	5,011,063	4,754,798
Total de pasivos y patrimonio	214,534,349	167,838,522	-	168,381,962	183,116,963	14,267,567	6,633,440	5,036,198	4,936,741

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 2017

(Cifras en Balboas)	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.
	Consolidado	Dr.	Cr.					
Ingresos								
Arrendamiento de galeras	18,086,731	-	-	-	15,128,649	2,135,168	822,914	-
Arrendamiento de terreno	716,166	-	-	307,417	267,082	-	-	141,667
Arrendamiento de ductos	177,168	-	-	-	177,168	-	-	-
Arrendamiento de locales	454,664	-	-	-	-	-	454,664	-
Arrendamiento de estacionamiento	54,660	-	-	-	54,660	-	-	-
Total de ingresos	19,489,389	-	-	307,417	15,627,559	2,135,168	822,914	141,667
Gastos								
Gastos generales y administrativos	(3,175,984)	-	-	(555,160)	(2,267,363)	(175,467)	(77,944)	(4,597)
Alquiler de terreno	(506,140)	-	-	-	(208,191)	(138,981)	(158,968)	-
Pérdida en construcción	(28,387)	-	-	(28,387)	-	-	-	-
Depreciación y amortización	(56,301)	-	-	-	(52,432)	(536)	(3,333)	-
Total de gastos	(3,766,812)	-	-	(583,547)	(2,527,986)	(314,984)	(240,245)	(4,597)
Ganancia en operaciones	15,722,577	-	-	(276,130)	13,099,573	1,820,184	582,669	137,070
Otros ingresos (egresos)								
Ganancia en el valor razonable de la inversión	-	10,279,518	a)	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	4,257,606	-	-	-	(331,215)	(152,430)	76,287	4,452,765
Otros ingresos	1,648,712	-	-	-	1,532,350	95,799	19,239	-
Dividendos recibidos	-	8,647,463	a)	-	-	-	-	-
Intereses ganados	2,957	601,763	a)	-	2,353	-	-	-
Gastos financieros	(2,667,164)	-	601,763	a)	(3,268,887)	-	(40)	-
Total de otros ingresos (egresos)	3,242,111	19,528,744	601,763	19,529,348	(2,065,399)	(56,631)	95,486	4,452,765
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	18,964,688	19,528,744	601,763	19,253,218	11,034,174	1,763,553	678,155	4,589,835
Impuesto sobre la renta	(864,746)	-	-	(864,746)	-	-	-	-
Ganancia neta	18,099,942	19,528,744	601,763	18,388,472	11,034,174	1,763,553	678,155	4,589,835
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	(567)
Ganancias del año	18,099,942	19,528,744	a)	18,388,472	11,034,174	1,763,553	572,734	4,589,835
Dividendos pagados	(12,111,423)	-	8,647,463	a)	(6,090,000)	(1,510,000)	(338,263)	(133,000)
Cargo al superávit resultante de fusión	294,503	-	-	294,503	-	-	-	-
Escisión por inmueble	-	-	-	(288,530)	-	-	-	288,530
Ganancias acumuladas al final del año	156,787,790	171,053,245	15,623,093	156,787,790	128,086,932	11,075,501	5,001,063	4,744,798

a) Elimina transacciones entre compañías subsidiarias.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licda. Julieta Osorio

NOTARIA PÚBLICA NOVENA

Edificio Comosa
Ave. Samuel Lewis
Local S-2, Planta Baja

TELÉFONO: 213-1621
TELEFAX: 213-2201
E-mail: notarianovena@cableonda.net

COPIA

ESCRITURA No. _____ DE 21 DE MARZO DE 20 18

POR LA CUAL: DECLARACIÓN JURADA



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



----- DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA -----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiún (21) días del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018), ante mí, Licda. **JULIETT IVETTE OSORIO CAICEDO**, Notaria Pública Novena del Circuito Notarial de Panamá, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de la 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, me solicito 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 de **EL 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: -----

PRIMERO: 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 2017 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017). -----
- 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 diecisiete (2017). -----

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.-----

=====

leída como les fue en presencia de los testigos señores **CATERINA CASTRO**, con cédula de identidad personal número ocho – setecientos treinta y tres – cuatrocientos quince (8-733-415) y **RAYSA VERGARA**, con cédula de identidad personal número ocho – ochocientos cincuenta y cuatro – quinientos diecinueve (8-854-519), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí. -----

La suscrita Notaria deja constancia que esto fue todo lo declarado, que se hizo en forma espontánea y que no hubo interrupción alguna. -----

EL COMPARECIENTE



SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER

Cédula No.8-301-209

TESTIGOS


RAYSA VERGARA


CATERINA CASTRO


Licda. Juliett Osorio
Notaria Pública Novena



