



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

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados Interinos No auditados**

**31 de diciembre de 2018**

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

## **CONTENIDO**

---

### **INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO**

---

### **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

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

---

### **INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA**

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

---

## CARTA DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Los Balances generales interinos que se acompañan de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 31 de diciembre de 2017, han sido preparados de los registros contables de la Compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada uno de los periodos terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ( NIIFs).

  
Licda. Jovana Baloy  
**CPA No.0084-2007**  
Febrero 2019

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

### Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>diciembre 2018</b>	<b>diciembre 2017</b>
<b>ACTIVOS</b>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	774,708	2,192,066
Alquileres por cobrar	5	409,539	310,252
Acuerdos y convenios por cobrar	6	111,335	144,134
Anticipos a proveedores		108,506	33,767
Cuentas por cobrar, otras		7,551	350
Gastos e impuestos pagados por adelantado	7	217,002	23,109
Total de activos corrientes		<u>1,628,641</u>	<u>2,703,678</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	8	292,055	344,522
Propiedades de inversión	9	206,646,131	206,750,482
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	10	211,392	245,650
Acuerdos y convenios por cobrar	6	4,277,616	4,422,535
Fondo de cesantía		17,759	13,218
Depósitos en garantía		52,099	54,264
Total de activos no corrientes		<u>211,497,052</u>	<u>211,830,671</u>
Total de activos		<u><b>213,125,693</b></u>	<u><b>214,534,349</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Sobregiros bancarios	12	369,065	212,545
Préstamos bancarios por pagar	13	2,705,040	5,910,370
Cuentas por pagar, proveedores		238,848	76,078
Adelantos recibidos por alquileres		195,780	393,474
Impuestos y otros pasivos por pagar		145,981	233,538
Total de pasivos corrientes		<u>3,654,714</u>	<u>6,826,005</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos bancarios por pagar	13	36,517,997	37,567,408
Depósitos en garantía, alquileres		1,888,684	1,804,226
Cuentas por pagar, compañía relacionada	11	-	38,000
Total de pasivos no corrientes		<u>38,406,681</u>	<u>39,409,634</u>
Total de pasivos		<u>42,061,395</u>	<u>46,235,639</u>
Compromisos	17		
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	14	11,245,920	11,245,920
Capital adicional pagado	14	265,000	265,000
Ganancias acumuladas		159,553,378	156,787,790
Total de patrimonio		<u>171,064,298</u>	<u>168,298,710</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>213,125,693</b></u>	<u><b>214,534,349</b></u>

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

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

**Estado Consolidado de Resultados**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

**(Cifras en Balboas)**

	Notas	2018	2017
<b>Ingresos</b>			
Arrendamiento de galeras		18,932,807	18,086,731
Arrendamiento de terreno		894,385	716,166
Arrendamiento de ductos		199,036	177,168
Arrendamiento de locales		416,031	454,664
Arrendamiento de estacionamiento		58,915	54,660
Total de ingresos		<u>20,501,174</u>	<u>19,489,389</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	11 y 15	(2,618,680)	(3,175,984)
Alquiler de terreno		(510,347)	(506,140)
Pérdida en construcción		-	(28,387)
Depreciación y amortización	8	<u>(56,909)</u>	<u>(56,301)</u>
Total de gastos		<u>(3,185,936)</u>	<u>(3,766,812)</u>
Ganancia en operaciones		17,315,238	15,722,577
<b>Otros ingresos (egresos)</b>			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	(547,499)	4,257,606
Otros ingresos		1,831,284	1,648,712
Intereses ganados		2,833	2,957
Gastos financieros	11, 12 y 13	<u>(2,656,058)</u>	<u>(2,667,164)</u>
		<u>(1,369,440)</u>	<u>3,242,111</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		15,945,798	18,964,688
<b>Impuesto sobre la renta</b>			
Corriente		(1,180,041)	(864,746)
Diferido		-	-
Total de impuesto sobre la renta	16	<u>(1,180,041)</u>	<u>(864,746)</u>
<b>Ganancia neta</b>		<u><b>14,765,757</b></u>	<u><b>18,099,942</b></u>

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

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

### Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<b>Acciones comunes</b>	<b>Capital adicional pagado</b>	<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>Total de patrimonio</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,914,407	265,000	150,504,768	161,684,175
Emission 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
Dividendos distribuidos (Acciones Clase B)	-	-	(12,000,169)	(12,000,169)
Ganancia neta	-	-	14,765,757	14,765,757
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>11,245,920</b>	<b>265,000</b>	<b>159,553,378</b>	<b>171,064,298</b>

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

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

### Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	2018	2017
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		14,765,757	18,099,942
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	56,909	56,301
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	547,499	(4,257,606)
Impuesto sobre la renta corriente	16	1,180,041	864,746
		<u>16,550,206</u>	<u>14,763,383</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(99,287)	(144,675)
Acuerdos y convenios por cobrar		177,718	(100,761)
Anticipos a proveedores		(74,739)	(21,070)
Cuentas por cobrar, otras		(7,201)	7,050
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(193,893)	101,386
Fondo de cesantía		(4,541)	(4,328)
Depósitos en garantía		2,165	(13,106)
Cuentas por pagar, proveedores		162,770	(98,150)
Adelantos recibidos por alquileres		(197,694)	(144,171)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(1,267,598)	(1,236,881)
Depósitos en garantía, alquileres		84,458	103,386
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>15,132,364</u>	<u>13,212,063</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Adquisición de activos fijos	8	(4,442)	(32,326)
Adquisición de propiedades de inversión	9	(443,148)	(3,493,577)
Capitalización de costos de proyectos terminados	10	224,930	3,355,097
Aumento en los costos de proyectos en desarrollo	10	(190,672)	(1,227,576)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(413,332)</u>	<u>(1,398,382)</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Efectivo (pagado a) recibido de sobregiros bancarios		156,520	212,545
Efectivo pagado a préstamos bancarios		(4,254,741)	(5,486,666)
Emisión de acciones		-	331,513
Dividendos pagados		(12,000,169)	(12,111,423)
Cuentas por pagar, compañía relacionada		(38,000)	37,786
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(16,136,390)</u>	<u>(17,016,245)</u>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo durante el año</b>			
		(1,417,358)	(5,202,564)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio de año		2,192,066	7,394,630
Efectivo y equivalente de efectivo al final de año	4	<u>774,708</u>	<u>2,192,066</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 2018

(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.

Mediante Escritura Pública No. 3407 del 22 de abril de 2016 La Compañía adquirió mediante escisión las acciones de sus subsidiarias consolidadas que se detallan a continuación:

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.; es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá según escritura de diciembre de 2005 e inició operaciones comerciales en noviembre de 2010. Se dedica al desarrollo de

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

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 No. 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 en registro de sociedad de inversión inmobiliaria a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. como una empresa 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 15 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, la Dirección General de Ingresos resuelve ordenar la inscripción de Compañía Panameña de Generación, S.A. en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como una empresa subsidiaria de la empresa Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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 la Dirección General de Ingresos resuelve ordenar la inscripción de Corporación Westminster, S.A. en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como una empresa subsidiaria de la empresa Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Prima 1, S.A.; es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

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 la Dirección General de Ingresos resuelve ordenar la inscripción de Prima 1, S.A. en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como una empresa subsidiaria de la empresa 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 la Dirección General de Ingresos resuelve ordenar la inscripción de Prima Finance and Ventures, S.A en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como una empresa subsidiaria de la empresa 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 Inmobiliaria, S.A. y el contrato de arrendamiento No. 061-2016 celebrado con el Municipio de Panamá.

Al 31 de diciembre de 2018, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. ha emitido 5,016,379 acciones clase B, de las cuales 239,444 se vendieron por la Bolsa de Valores de Panamá.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

### 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.

#### Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad del Grupo las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y las cifras reportadas en

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

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.

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

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 equivalentes de efectivo**

El efectivo comprende efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos y los depósitos a plazos con 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.

### **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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipo	3, 5 y 10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria	10
Equipo de transporte	4 y 5
Mejoras - Oficina y palco	14 y 18

### Propiedades de inversión

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

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

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

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 abonos recibidos de clientes en concepto de pago del primer y/o último mes de arriendo el cual será aplicado una vez el contrato sea vigente.

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

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

### **Distribución de dividendos**

Los dividendos distribuidos a los accionistas 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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

durante los tres primeros meses del periodo 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 periodo 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.
- 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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

### Reconocimiento de ingresos

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

### Impuesto sobre la renta

El 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 período 2018.**

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.

- *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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

### 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.

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

*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.

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, los cuales se detallan a continuación:

	diciembre 2018	diciembre 2017
Caja menuda	1,300	1,300
En bancos a la vista:		
The Bank of Nova Scotia- Fideicomiso	304,356	965,156
MMG Bank Trust Bahamas	205,040	582,069
Banco General, S.A.	201,889	429,289
The Bank of Nova Scotia	42,257	43,938
MMG Bank Corporation	12,440	9,909
Prival Bank, S.A.	4,187	157,109
Banistmo, S.A.	1,687	1,707
Banco Aliado, S.A.	1,552	1,589
	<u>774,708</u>	<u>2,192,066</u>

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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

Al 31 de diciembre de 2018 el depósito Overnight y la cuenta de ahorro del Fideicomiso generaron intereses por un total de B/.2,426 (al 31 de diciembre 2017 el depósito Overnight y la cuenta de ahorro del Fideicomiso generaron intereses por la suma de B/. 2,353).

### 5. Alquileres por cobrar

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

### 6. Acuerdos y convenios por cobrar

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

	diciembre 2018	diciembre 2017
Universidad de Panamá	4,282,181	4,386,277
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	106,770	180,392
	4,388,951	4,566,669
Menos: porción corriente	111,335	144,134
	4,277,616	4,422,535

#### 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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

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/.4,282,181 (Dic.2017: B/.4,386,277).

### Elektra Noreste

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

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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.

	<b>Convenio</b>	<b>Monto</b>	<b>Consumo promedio en KWH</b>
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	66,838	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	22,717	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	17,215	-
		<u>106,770</u>	

En diciembre 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,519 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

En mayo 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/. 6,455.

En enero 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,519 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

### 7. Gastos e impuestos pagados por adelantado

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

	diciembre 2018	diciembre 2017
I.T.B.M.S.	26,379	12,485
Inventario de controles	2,197	4,527
Seguros pagados por anticipado	185,487	3,158
Impuesto sobre la renta	2,939	2,939
	<u>217,002</u>	<u>23,109</u>

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

	<u>Diciembre 2018</u>					Total
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina y Palco)	
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	58,645	10,150	221,623	34,560	250,574	575,552
Adiciones	1,655	2,037			750	4,442
Al final del año	60,300	12,187	221,623	34,560	251,324	579,994
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Al inicio del año	27,092	8,927	65,324	15,796	113,891	231,030
Gastos del año	7,996	1016	24,351	6,481	17,065	56,909
Al final del año	35,088	9,943	89,675	22,277	130,956	287,939
	<u>25,212</u>	<u>2,244</u>	<u>131,948</u>	<u>12,283</u>	<u>120,368</u>	<u>292,055</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Diciembre 2017</u>					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina y Palco)	Total
<b>Costo</b>						
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
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
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

## 9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa Inversiones Panamá Florida, S.A., especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en el año 2018.

	<b>diciembre 2018</b>	<b>diciembre 2017</b>
Saldo al inicio del año	206,750,482	198,710,769
Adiciones	443,148	4,061,095
Reconocimiento de crédito Universidad de Panama	-	(278,988)
Cambio en el valor razonable	(547,499)	4,257,606
Saldo	206,646,131	206,750,482

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2018

### (Cifras en Balboas)

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

Descripción	Costo Según Libros	Valor de los avalúos y otros	Cambios en el Valor Razonable
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	68,266,043	175,596,897	107,330,854
Compañía Panameña de Generación, S.A.	4,503,743	13,718,716	9,214,973
Corporación Westminster, S.A.	83,274	7,334,951	7,251,677
Prima Finance & Ventures, S.A.	288,530	4,759,531	4,471,001
Prima 1, S.A.	712,535	5,216,951	4,504,416
	<u>73,854,125</u>	<u>206,627,046</u>	<u>132,772,921</u>
Adiciones posteriores a los avalúos realizados	19,085	19,085	-
	<u>73,873,210</u>	<u>206,646,131</u>	<u>132,772,921</u>

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

### 10. Costos acumulados de proyecto en desarrollo

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

	diciembre 2018	diciembre 2017
Contrato de construcción	211,392	211,392
Materiales de construcción	-	18,130
Planos arquitectónicos	-	7,537
Extras de construcción	-	2,460
Estudio de impacto ambiental	-	3,631
Estudio de suelo	-	2,000
Permisos varios	-	500
	<u>211,392</u>	<u>245,650</u>

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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

	diciembre 2018	diciembre 2017
Saldo al inicio del año	245,650	2,373,171
Aumento	190,672	1,227,576
Capitalización	(224,930)	(3,355,097)
Saldo al final del año	211,392	245,650

### 11. 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:

	diciembre 2018	diciembre 2017
<b><u>Alquileres por cobrar:</u></b>		
Epaco Investment Corp.	181,900	90,950
<b><u>Cuentas por pagar:</u></b>		
Vicsons Realty Corporation	-	38,000

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

	diciembre 2018	diciembre 2017
<b><u>Transacciones:</u></b>		
<b>Ingresos:</b>		
Arrendamiento de Terreno	510,000	449,083
Arrendamiento de Local	18,000	-

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

### Gastos generales y administrativos:

Gastos - Servicios profesionales	15,592	225,000
Alquiler	180,000	185,250
Salarios y otras remuneraciones a personal clave	44,363	44,344

### 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.

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

### 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 2018, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma B/. 601,763 (diciembre 2017- B/. 601,763).

### 12. Sobregiros bancarios

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

	diciembre 2018	diciembre 2017
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/. B/.2,000,000, devenga una tasa de interés de 4.5% anual, garantizado con fianza solidaria del accionista.	369,065	212,545

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo había pagado intereses y FECI por la suma de B/.11,591 (diciembre 2017: B/.10,324).

### 13. Préstamos bancarios por pagar

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	diciembre 2018	diciembre 2017
<p>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 (30 días) más lo que resulte de sumarle el 3.15% (antes 3.4%) esta tasa de interés no será inferior al 4%. con vencimiento el 30 de junio de 2023 (antes con vencimiento el 30 de septiembre de 2020). La vigencia de este préstamo es por 5 años (antes 7 años). Renovable por dos períodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del banco (antes renovable por un período adicional de 3 años a opción del banco), garantizado con hipoteca de bienes muebles e inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.</p>	17,134,167	19,175,000
<p>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 (30 días) + 3.15% (antes 3.4%) con un floor rate de 4% anual, con vencimiento el 25 de junio de 2023 (antes con vencimiento el 25 de septiembre de 2020), Renovable por dos períodos adicionales de 5 años a opción del banco (antes renovable por un periodo adicional de 4 años a opción del banco), garantizado con hipoteca de bienes inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.</p>	22,088,870	24,302,778
	39,997,769	43,477,778
Menos: porción corriente	2,705,040	5,910,370
Porción no corriente	36,517,997	37,567,408

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

(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 establecen como Bienes Fiduciarios todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso.

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.

Durante el año 2017 se celebraron “Contratos de cesión” y “Contratos de cesión de créditos adicionales” entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

En mayo 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó la disminución de la tasa de ambos préstamos a 3.4%.

En julio 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. los siguientes cambios en los términos y condiciones de los préstamos recibidos:

Préstamo 1:

Saldo de B/.17,725,000 se amortiza en 59 abonos mensuales a capital de B/.98,472 y un abono final de B/.11,915,138; con vencimiento el 30 de junio de 2023 (5 años) renovable por dos periodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del Banco .

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

### Préstamo 2:

Saldo de B/.22,850,556 se amortiza en 59 abonos mensuales a capital de B/.126,948 y un abono final de B/.15,360,651; con vencimiento el 25 de junio de 2023 (5 años) renovable por dos periodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del Banco.

En agosto 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó una nueva disminución de la tasa de ambos préstamos a 3.15%.

La Compañía había pagado al 31 de diciembre de 2018, en concepto de intereses y feci la suma de B/.2,644,467 (diciembre 2017: B/.2,656,840).

### 14. 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	2018	2017
Acciones emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 239,444 acciones a un precio de B/.45.00 cada acción	10,774,980	10,774,980
Gastos de colocación y emisión	(143,078)	(143,078)
Total, de acciones emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	10,631,902	10,631,902
Acciones emitidas de manera privada, 4,776,935	564,018	564,018
Total, de acciones clase B emitidas y en circulación	<u>11,195,920</u>	<u>11,195,920</u>

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

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

- Emisión privada de B/.4,671,573 Acciones Clase B, corresponde a que mediante Escritura Publica No. 3407 del 22 de abril de 2016 Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. adquirió mediante escisión las subsidiarias que se detallan en la Nota 1.
- Emisión privada de B/.105,362 Acciones Clase B, corresponde a que mediante Escritura Publica No. 4319 del 5 de junio de 2017 Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. absorbió mediante fusión a la sociedad Metroplaza @ Estación 5 de mayo, S.A. se comprometió en entregar a los accionistas de la sociedad absorbida 105,362 acciones clase B en reemplazo de las acciones de las cuales eran tenedores en la sociedad absorbida.

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

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

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

Durante los periodos 2016 y 2015, la Junta Directiva aprobó e hizo aportes de capital adicional pagado por parte del accionista clase A por la suma de B/.265,000 en la Compañía Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

### 15. Gastos generales y administrativos

		<u>Diciembre</u> <u>2018</u>	<u>Diciembre</u> <u>2017</u>
Servicios profesionales	B/.	718,786	1,101,094
Reparación y mantenimiento		565,401	595,533
Salarios y otras remuneraciones		283,509	248,999
Seguros		206,624	210,628
Alquiler		201,655	195,779
Vigilancia y seguridad		168,016	152,971
Jardinería		91,024	92,947
Electricidad		56,437	63,267
Otros gastos		57,985	111,327
Recolección de basura		50,609	62,948
Comisiones		31,054	128,849
Cuotas patronales		34,695	29,506
Aseo y limpieza		26,754	26,315
Impuestos		35,178	36,543
Letreros y señalizaciones		16,235	19,185
Agua		18,026	15,386
Comisiones y cargos bancarios		18,101	11,859
Teléfono e internet		9,957	9,814
Uniforme de personal		5,774	6,268
Combustible		8,830	9,351
Acarreo y transporte		635	1,475
Útiles de oficina		5,795	6,921
Legales, notariales		4,550	38,869
Donaciones		3,050	150
	B/.	<u>2,618,680</u>	<u>3,175,984</u>

### 16. Impuestos sobre la renta

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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

	diciembre 2018	diciembre 2017
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	15,945,798	18,964,688
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión	547,499	(4,257,606)
Depreciación y amortización	(15,737,115)	(15,811,064)
Ingresos no gravables	(2,833)	(2,956)
Otros ingresos	-	103,255
Gastos no deducibles	10,024,179	10,246,393
	<u>10,777,528</u>	<u>9,242,170</u>
Beneficio fiscal por régimen especial de sociedades de inversión inmobiliaria	<u>(10,777,528)</u>	<u>(9,242,170)</u>
Renta neta gravable	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta 25%	-	-
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos distribuidos.	1,180,041	864,746
	<u>1,180,041</u>	<u>864,746</u>

De conformidad con lo dispuesto en Ley No.27 de 4 de mayo de 2015, se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal. Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores; permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá; capte fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anual a los tenedores de

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

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.

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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Dividendos recibidos de subsidiarias	<u>11,800,406</u>	<u>8,647,463</u>
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos recibidos de subsidiarias	<u>1,180,041</u>	<u>864,746</u>

Al 31 de diciembre de 2018, las subsidiarias se encuentran registradas en la Dirección General de Ingresos como sociedades de inversión inmobiliarias subsidiarias de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., tal como se explica en la Nota 1.

### 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 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 2018

(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 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/.17,349.
- 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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2018

### (Cifras en Balboas)

---

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

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

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

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

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

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

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

- La Compañía se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.11,581.79 más incremento del 5%.
- 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 Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.

El cierre o la suspensión de las actividades del Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A por causas de fuerza mayor, generará la suspensión de los pagos que Compañía Panameña de Generación debe realizar en virtud del presente

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

contrato, durante todo el periodo que se mantenga dicha inactividad.

### **Corporación Westminster, S.A.**

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

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

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

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

- La Compañía se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.9,750, del contrato original. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.13,590.
- 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,

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

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.

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.

Concluida la investigación por parte de la Fiscalía de Cuentas el día 29 de mayo del presente año, dicha institución estatal peticionó al Tribunal de Cuentas que al calificar el mérito de la investigación patrimonial se llame a Juicio de Responsabilidad Patrimonial a una serie de personas, entre ellas al Representante Legal de la empresa Corporación Westminster, S.A.

En defensa de la empresa se presentó oposición a la Vista Fiscal con el fin de que los Magistrados del Tribunal de Cuentas determinen la inexistencia de la lesión patrimonial atribuible a Corporación Westminster, S.A., toda vez que los Informes de Auditoría preparados por la Contraloría General de la República, en ningún momento atribuyen responsabilidad patrimonial a nuestro representado.

El Tribunal de Cuentas mediante Auto No.404-2018 ordenó el cierre y archivo de la presente investigación patrimonial. De igual forma, se ordenó el levantamiento de las medidas cautelares en su momento decretada”.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

### 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 m<sup>2</sup>, segregada de la Finca No. 17908, propiedad de dicho Centro de Estudios, cuya segregación dio 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 se encuentra en la Fiscalía donde se han realizado una serie de actuaciones entre ellas la ratificación de las auditoras encargadas de haber realizado el informe de auditoría. Es importante destacar que en su declaración las auditoras se retractaron y concluyeron que no existió lesión patrimonial, situación que en estos momentos se encuentra siendo evaluada por parte del Fiscal de Cuentas.

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 aseveraciones contenidas en el mismo.

Actualmente la investigación se encuentra en su etapa inicial.

#### 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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados 31 de diciembre de 2018

### (Cifras en Balboas)

---

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, décimo 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.

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 demostraran el cumplimiento del contrato, por consiguiente, de declarase nulo el contrato o alguna de sus cláusulas, PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO, 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.

La Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia a través de resolución del 21 de junio de 2018 al resolver recurso de apelación contra la decisión que admitió la demanda resolvió revocar la admisión y ordenar su archivo, por lo tanto, a la fecha de este informe dicho proceso contencioso administrativo se encuentra archivado.

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

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

bajo error y que en consecuencia de ello, se ha generado un perjuicio de B/.1,235,000. La Compañía contestó la demanda negando los hechos y aportó pruebas con el fin de desvirtuar la demanda presentada en su contra y, además promovió una demanda de reconvención en contra de LG Electronics Panamá, S.A.

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

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

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

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

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

Estos procesos se encuentran pendientes de emitir Sentencia.

### 19. 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***

1

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

Consolidación de los Estados de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones		Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de Generación, S.A.	Corporación Westminster, S.A.	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Ventures, S.A.
		Dr.	Cr.						
<b>Activos corrientes</b>									
Efectivo y equivalente de efectivo	774,708	-	-	289,438	360,558	83,103	6,748	17,737	17,124
Alquileres por cobrar	409,539	-	-	-	100,204	124,632	2,803	-	181,900
Acuerdos y convenios por cobrar	111,335	-	-	-	111,335	-	-	-	-
Anticipos a proveedor	108,506	-	-	-	91,387	17,119	-	-	-
Cuentas por cobrar otras	7,551	-	-	800	6,751	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	217,002	-	-	26,379	186,130	766	3,727	-	-
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>1,628,641</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>316,617</b>	<b>856,365</b>	<b>225,620</b>	<b>13,278</b>	<b>17,737</b>	<b>199,024</b>
<b>Activos no corrientes</b>									
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	4,946,000	b) 4,946,000	-	-	-	-	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	292,055	-	-	-	285,472	3,250	3,333	-	-
Propiedades de inversión	206,646,131	-	-	-	175,615,982	13,718,716	7,334,951	5,216,951	4,759,531
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	211,392	-	-	-	-	-	211,392	-	-
Acuerdos y convenios por cobrar	4,277,616	-	-	-	4,277,616	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	-	-	5,895,758	b) 5,755,253	-	-	-	-	-
Inversión en acciones	-	-	160,072,954	a) 160,072,954	-	-	140,505	-	-
Fondo de cesantía	17,759	-	-	17,759	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía	52,099	-	-	-	9,650	11,582	18,562	12,305	-
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>211,497,052</b>	<b>-</b>	<b>170,914,712</b>	<b>170,791,966</b>	<b>180,188,720</b>	<b>13,733,548</b>	<b>7,708,743</b>	<b>5,229,256</b>	<b>4,759,531</b>
<b>Total de activos</b>	<b>213,125,693</b>	<b>-</b>	<b>170,914,712</b>	<b>171,108,583</b>	<b>181,045,085</b>	<b>13,959,168</b>	<b>7,722,021</b>	<b>5,246,993</b>	<b>4,958,555</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>									
<b>Pasivos corrientes</b>									
Sobregiros bancarios	369,065	-	-	-	369,065	-	-	-	-
Préstamos bancarios por pagar	2,705,040	-	-	-	2,705,040	-	-	-	-
Cuentas por pagar, proveedores	238,848	-	-	16,050	208,445	1,637	12,716	-	-
Adelantos recibidos por alquileres	195,780	-	-	-	193,030	2,750	-	-	-
Impuestos y otros pasivos por pagar	145,981	-	-	28,235	100,975	10,211	1,927	1,658	2,975
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>3,654,714</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44,285</b>	<b>3,576,555</b>	<b>14,598</b>	<b>14,643</b>	<b>1,658</b>	<b>2,975</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>									
Préstamos bancarios por pagar	36,517,997	-	-	-	36,517,997	-	-	-	-
Depósitos en garantía, alquileres	1,888,684	-	-	-	1,583,165	205,005	82,412	18,102	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	-	5,895,758	b)	-	3,830,208	1,925,005	40	-	140,505
Bonos por pagar	-	4,946,000	b)	-	4,946,000	-	-	-	-
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>38,406,681</b>	<b>10,841,758</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46,877,370</b>	<b>2,130,010</b>	<b>82,452</b>	<b>18,102</b>	<b>140,505</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>42,061,395</b>	<b>10,841,758</b>	<b>-</b>	<b>44,285</b>	<b>50,453,925</b>	<b>2,144,608</b>	<b>97,095</b>	<b>19,760</b>	<b>143,480</b>
<b>Compromisos</b>									
<b>Patrimonio</b>									
Acciones comunes	11,245,920	564,018	a)	-	11,245,920	10,000	533,518	500	10,000
Capital adicional pagado	265,000	-	-	-	265,000	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	159,553,378	159,508,936	a,b)	-	159,553,378	130,581,160	11,281,042	7,624,426	5,217,233
<b>Total de patrimonio</b>	<b>171,064,298</b>	<b>160,072,954</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>171,064,298</b>	<b>130,591,160</b>	<b>11,814,560</b>	<b>7,624,926</b>	<b>4,805,075</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>213,125,693</b>	<b>170,914,712</b>	<b>-</b>	<b>171,108,583</b>	<b>181,045,085</b>	<b>13,959,168</b>	<b>7,722,021</b>	<b>5,246,993</b>	<b>4,958,555</b>

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 2018

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminaciones		Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de Generación, S.A.	Corporación Westminster, S.A.	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Ventures, S.A.
		Dr.	Cr.						
<b>Ingresos</b>									
Arrendamiento de galeras	18,932,807	-	-	-	15,846,079	2,208,024	878,704	-	-
Arrendamiento de terreno	894,385	-	-	-	384,385	-	-	-	510,000
Arrendamiento de ductos	199,036	-	-	-	199,036	-	-	-	-
Arrendamiento de locales	416,031	-	-	-	-	-	-	416,031	-
Arrendamiento de estacionamiento	58,915	-	-	-	58,915	-	-	-	-
Total de ingresos	<u>20,501,174</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,488,415</u>	<u>2,208,024</u>	<u>878,704</u>	<u>416,031</u>	<u>510,000</u>
<b>Gastos</b>									
Gastos generales y administrativos	(2,618,680)	-	-	(535,562)	(1,796,797)	(94,315)	(100,659)	(79,388)	(11,959)
Alquiler de terreno	(510,347)	-	-	-	(208,191)	(140,140)	(162,016)	-	-
Depreciación y amortización	(56,909)	-	-	-	(52,862)	(714)	(3,333)	-	-
Total de gastos	<u>(3,185,936)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(535,562)</u>	<u>(2,057,850)</u>	<u>(235,169)</u>	<u>(266,008)</u>	<u>(79,388)</u>	<u>(11,959)</u>
Ganancia en operaciones	17,315,238	-	-	(535,562)	14,430,565	1,972,855	612,696	336,643	498,041
<b>Otros ingresos (egresos)</b>									
Ganancia en el valor razonable de la inversión	-	4,078,784	a)	4,078,784	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(547,499)	-	-	-	(1,762,228)	(152,430)	1,060,896	288,027	18,236
Otros ingresos	1,831,284	-	-	-	1,702,192	103,116	25,976	-	-
Dividendos recibidos	-	11,800,406	b)	11,800,406	-	-	-	-	-
Intereses ganados	2,833	601,763	b)	602,170	2,426	-	-	-	-
Gastos financieros	(2,656,058)	-	601,763	b)	(3,257,821)	-	-	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	<u>(1,369,440)</u>	<u>16,480,953</u>		<u>16,481,360</u>	<u>(3,315,431)</u>	<u>(49,314)</u>	<u>1,086,872</u>	<u>288,027</u>	<u>18,236</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	15,945,798	16,480,953	601,763	15,945,798	11,115,134	1,923,541	1,699,568	624,670	516,277
Impuesto sobre la renta	(1,180,041)	-	-	(1,180,041)	-	-	-	-	-
<b>Ganancia neta</b>	<u><b>14,765,757</b></u>	<u><b>16,480,953</b></u>	<u><b>601,763</b></u>	<u><b>14,765,757</b></u>	<u><b>11,115,134</b></u>	<u><b>1,923,541</b></u>	<u><b>1,699,568</b></u>	<u><b>624,670</b></u>	<u><b>516,277</b></u>
<b>Ganancias acumuladas al inicio del año</b>	156,787,790	171,053,245	15,623,093	156,787,790	128,086,932	11,075,501	6,521,858	5,001,063	4,744,798
Ganancias del año	14,765,757	16,480,953	a,b) 601,763	b) 14,765,757	11,115,134	1,923,541	1,699,568	624,670	516,277
Dividendos pagados	(12,000,169)	-	11,800,406	b) (12,000,169)	(8,620,906)	(1,718,000)	(597,000)	(408,500)	(456,000)
<b>Ganancias acumuladas al final del año</b>	<u><b>159,553,378</b></u>	<u><b>187,534,198</b></u>	<u><b>28,025,262</b></u>	<u><b>159,553,378</b></u>	<u><b>130,581,160</b></u>	<u><b>11,281,042</b></u>	<u><b>7,624,426</b></u>	<u><b>5,217,233</b></u>	<u><b>4,805,075</b></u>

a) Elimina inversión en acciones en compañías subsidiarias.

b) Elimina saldos entre compañías subsidiarias.