



Carta del Presidente

Panamá, 27 de marzo de 2019

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados Señores:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria Anual del pasado año 2018 que incluye los estados financieros auditados. El 2018 fue de arduo trabajo y con grandes logros. Un año excelente en términos de posición financiera. Se mantiene 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.

Para el pasado año se pueden nombrar logros a nivel de Prima S.I.I., S.A. y sus subsidiarias como ser:

- Se mantienen muy buenos inquilinos de la plaza.
- Alto nivel de ocupación de los inmuebles.
- Se terminó de construir los Locales Comerciales para uso de food court.
- Se les ha dado un buen mantenimiento a las instalaciones.
- Los gastos operativos se mantuvieron dentro presupuesto.
- Eficiencia en el cobro de las cuentas.
- Cumplimiento al día de los pagos a capital de préstamos bancarios hipotecarios.
- Pago de dividendos desde las subsidiarias hacia Prima S.I.I. y de ésta, pago de dividendos hacia los tenedores de las acciones clase B.

Esperamos que el 2019 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 2018
Incluye Estados Financieros Auditados**

Período del 01 de enero 2018 al 31 de diciembre de 2018

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 DEL EMISOR: Teléfono +507 263 4400

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	5
	F. Número de los tenedores registrados por clase de valor en circulación	5
	G. Reporte de los gastos consolidados incurridos por PRIMA y subsidiarias 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

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 comunes 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 subsidiarias, dedicadas éstas a la actividad o desarrollo inmobiliario.

Las subsidiarias de PRIMA 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 comunes 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

Representante legal

Director/Tesorero – Amauri Ariel Castillo Chang (Independiente)

PRIMA es auto administrada por su Junta Directiva

Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones:
Salomon Victor Hanono Wiznitzer

Oficial de Cumplimiento:
Chantal Lorena Paredes Afú

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

Audidores 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 2018 era de 5,016,379 acciones.

Durante el 2018 se distribuyeron dividendos por la suma de B/.12,000,169 a los tenedores de las acciones clase B.

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 2018 de Prima SII, S.A. antes de consolidar, es:

	Valor financiero al 31 de diciembre de 2018
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	\$130,591,164
Compañía Panameña de Generación, S.A.	\$11,814,560
Corporación Westminster, S.A.	\$7,624,924
Prima 1, S.A.	\$5,227,234
Prima Finance and Ventures, S.A.	\$4,815,075

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 2018 es de B/.213,125,362 y el patrimonio neto consolidado es de B/.171,064,301.

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 2018
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 2018
Préstamos bancarios por pagar	\$39,223,037
Depósitos en Garantía, Alquileres	\$1,888,684
Sobregiro bancario	\$369,065
Cuenta por pagar, proveedores	\$238,847
Adelantos recibidos por alquileres	\$195,448
Impuestos y otros pasivos por pagar	\$145,980
Total de pasivos consolidados	\$42,061,061

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 año 2018 PRIMA no realizó compras ni ventas de inversiones.

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

- 100 acciones clase A: 1 Tenedor
- 5,016,379 acciones clase B: 71 tenedores

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

	2018
Servicios de Administración	568,861
Reparación y mantenimiento	565,401
Salarios y otras remuneraciones	283,509
Seguros	206,624
Alquiler	201,655
Vigilancia y seguridad	168,016
Servicios Profesionales	149,926
Jardinería	91,024
Aseo y limpieza	77,363
Otros gastos	57,865
Electricidad	56,436
Impuestos	35,179
Cuotas patronales	34,695
Comisiones	31,054
Comisiones y cargos bancarios	18,100
Agua	18,026
Letreros y señalizaciones	16,235
Teléfono e internet	9,958
Combustible y lubricantes	8,830
Útiles de oficina	5,795
Uniforme de personal	5,774
Legales, notariales	4,550
Donaciones	3,050
Mercadeo y publicidad	119
Acarreo y transporte	633
Alquiler de terreno	510,347
Depreciación y Amortización	56,910
	<u>3,185,935</u>

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

5,016,379 acciones comunes clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2018.

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.

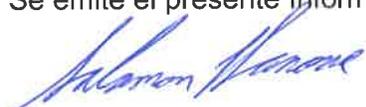
El cálculo del Valor Neto por Acción de las Acciones Clase B no será necesariamente igual al Valor estimado de venta de las Acciones Clase B de PRIMA S.I.I., S.A. en el mercado, toda vez que para calcular el Valor Neto por Acción clase B se valorizan los activos netos según las Normas Internacionales 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 2018 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 \$ 171,064,301. Las acciones clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2018 fueron 5,016,379. El VNA de las acciones comunes clase B es a esa fecha de \$ 34.10.

III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018 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 2019.



Salomon Hanono
Representante Legal



Representante legal

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(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
Anexo 3 - Consolidación de los Estados de Cambios en el Patrimonio

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y a la Junta Directiva de
**Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
y Subsidiarias**

Panamá, República de Panamá

Avenida Samuel Lewis,
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,
Piso 1, Oficina 111
T: 310-0950
www.bakertilly.com.pa

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de el Grupo de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información Suplementaria

El objetivo principal de nuestra auditoría es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos del 1 al 3, se presenta únicamente para propósitos de análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros consolidados básicos. Esta información estuvo sujeta a los mismos procedimientos de auditoría aplicados en 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 Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son cuestiones que, a nuestro juicio profesional, fueron las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y al formarnos una opinión al respecto, y no proporcionamos una opinión separada sobre esos asuntos. Hemos determinado que los asuntos descritos a continuación son asuntos claves de la auditoría que debemos comunicar en nuestro informe.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

La Administración contrata los servicios de un experto para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos efectos en el cambio en el valor razonable fueron reconocidos como una pérdida por B/.547,499 en el estado consolidado de resultados a la fecha de los estados financieros consolidados, tal como se revela en la Nota 7.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la evaluación de las habilidades, competencias y objetividad, el alcance y el trabajo relativo a los supuestos utilizados para la determinación del valor neto realizable de las propiedades de inversión reconocido en estado consolidado de resultados.

Responsabilidades de la Administración de el Grupo sobre los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros consolidados que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea 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 un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando las bases contables de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, le aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de el Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se nos pide llamar la atención en nuestro informe del auditor a la información a revelar respectiva en los estados financieros consolidados, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en general, estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos fundamentales de forma que logran una presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de el Grupo o de sus actividades empresariales dentro de el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de el Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo de el Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo de el Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

De los asuntos comunicados a la Administración de el Grupo, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y, por lo tanto, son asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe del auditor a menos que la ley o la regulación impida la revelación pública sobre los asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que el asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque las consecuencias adversas de hacerlo, razonablemente se esperarían que sobrepase los beneficios de interés público de dicha comunicación.

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

Panamá, República de Panamá
26 de marzo de 2019

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

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2018	2017
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	774,708	2,192,066
Alquileres por cobrar	5 y 12	409,207	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		217,001	23,109
Total de activos corrientes		<u>1,628,308</u>	<u>2,703,678</u>
Activos no corrientes			
Acuerdos y convenios por cobrar	6	4,277,616	4,422,535
Propiedades de inversión	7	206,646,133	206,750,482
Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto	8	292,054	344,522
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	9	211,392	245,650
Fondo de cesantía		17,760	13,218
Depósitos en garantía		52,099	54,264
Total de activos no corrientes		<u>211,497,054</u>	<u>211,830,671</u>
Total de activos		<u>213,125,362</u>	<u>214,534,349</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario	10	369,065	212,545
Préstamos bancarios por pagar	11	2,705,037	5,910,370
Cuentas por pagar, proveedores		238,847	76,078
Adelantos recibidos por alquileres		195,448	393,474
Impuestos y otros pasivos por pagar		145,980	233,538
Total de pasivos corrientes		<u>3,654,377</u>	<u>6,826,005</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	11	36,518,000	37,567,408
Depósitos en garantía, alquileres		1,888,684	1,804,226
Cuentas por pagar, compañía relacionada	12	-	38,000
Total de pasivos no corrientes		<u>38,406,684</u>	<u>39,409,634</u>
Total de pasivos		<u>42,061,061</u>	<u>46,235,639</u>
Compromisos	17		
Patrimonio			
Acciones de capital	13 y 16	11,245,920	11,245,920
Capital adicional pagado	13	265,000	265,000
Ganancias acumuladas		159,553,381	156,787,790
Total de patrimonio		<u>171,064,301</u>	<u>168,298,710</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>213,125,362</u>	<u>214,534,349</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos 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
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		18,932,806	18,086,731
Arrendamiento de terreno	12	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>20,501,173</u>	<u>19,489,389</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	12 y 14	(2,618,678)	(3,175,984)
Alquiler de terreno	17	(510,347)	(506,140)
Pérdida en construcción		-	(28,387)
Depreciación y amortización	8	(56,910)	(56,301)
Total de gastos		<u>(3,185,935)</u>	<u>(3,766,812)</u>
Ganancia en operaciones		17,315,238	15,722,577
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	7	(547,499)	4,257,606
Otros ingresos		1,831,285	1,648,712
Intereses ganados	4	2,835	2,957
Gastos financieros		(2,656,058)	(2,667,164)
		<u>(1,369,437)</u>	<u>3,242,111</u>
Ganancia antes de impuesto		15,945,801	18,964,688
Impuesto sobre la renta	15	(1,180,041)	(864,746)
Ganancia neta		<u><u>14,765,760</u></u>	<u><u>18,099,942</u></u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos 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)

	<u>Acciones de capital</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
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, 2017	-	-	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	-	-	(12,000,169)	(12,000,169)
Ganancia neta, 2018	-	-	14,765,760	14,765,760
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>11,245,920</u>	<u>265,000</u>	<u>159,553,381</u>	<u>171,064,301</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos 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 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	2018	2017
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		14,765,760	18,099,942
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	56,910	56,301
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	7	547,499	(4,257,606)
Impuesto sobre la renta	15	1,180,041	864,746
		<u>16,550,210</u>	<u>14,763,383</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(98,955)	(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		(193,892)	101,386
Fondo de cesantía		(4,542)	(4,328)
Depósitos en garantía		2,165	(13,106)
Cuentas por pagar, proveedores		162,769	(98,150)
Adelantos recibidos por alquileres		(198,026)	(144,171)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(1,267,599)	(1,236,881)
Depósitos en garantía, alquileres		84,458	103,386
Efectivo provisto por actividades de operación		<u>15,132,366</u>	<u>13,212,063</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de propiedades de inversión	7	(443,150)	(3,493,577)
Adquisición de activos fijos	8	(4,442)	(32,326)
Capitalización de costos de proyectos terminados	9	228,956	3,355,097
Aumento en los costos de proyectos en desarrollo	9	(194,698)	(1,227,576)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(413,334)</u>	<u>(1,398,382)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Efectivo recibido de sobregiro bancario		156,520	212,545
Efectivo pagado a bancos - Préstamos		(4,254,741)	(5,486,666)
Emisión de acciones - clase B		-	331,513
Dividendos pagados		(12,000,169)	(12,111,423)
Cuentas por pagar, compañía relacionada		(38,000)	37,786
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(16,136,390)</u>	<u>(17,016,245)</u>
Disminución neta del efectivo		(1,417,358)	(5,202,564)
Efectivo al inicio de año		2,192,066	7,394,630
Efectivo al final de año	4	<u><u>774,708</u></u>	<u><u>2,192,066</u></u>
Actividades de inversión y financiamiento que no representan desembolsos de efectivo:			
Adquisición de propiedades de inversión	8	-	(288,530)
Escisión por inmueble	8	-	288,530
		<u>-</u>	<u>-</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y sus Subsidiarias son sociedades anónimas debidamente constituidas conforme a las leyes de la República de Panamá.

Las oficinas administrativas están ubicadas en la Avenida Samuel Lewis, Torre Banistmo, Piso 20.

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 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 en 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.

Mediante Resolución 201-15,188 de la Dirección General de Ingresos, 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Mediante Escritura Pública No. 3407 del 22 de abril de 2016, La Compañía adquirió mediante escisión las acciones de sus subsidiarias que se consolidan en estos estados financieros y que se detallan a continuación:

- *Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.* se dedica al desarrollo de proyectos inmobiliarios, y al alquiler de bodegas y locales comerciales bajo el esquema de centro logístico o de forma independiente; los cuales están ubicados en el corregimiento de Tocumen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Mediante la Resolución No. 480-13 del mes de noviembre de 2013, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. fue autorizado por la Superintendencia de Mercado de Valores para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.50,000,000.

Mediante la 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. en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como una empresa subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

- *Compañía Panameña de Generación, S.A.* se dedica al desarrollo de proyectos inmobiliarios y alquiler de galeras comerciales.

Mediante la Resolución No. 61-14 del mes de febrero de 2014, Compañía Panameña de Generación, S.A. fue autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.21,500,000.

A la fecha de los estados financieros consolidados, Compañía Panameña de Generación, S.A. no ha emitido bonos en la Bolsa de Valores de Panamá.

Mediante la 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. en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como empresa subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

- *Corporación Westminster, S.A.* se dedica al alquiler de galeras comerciales.

Mediante la 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 sociedad de inversión inmobiliaria como una empresa subsidiaria de la Prima Sociedad de inversión Inmobiliaria.

- *Prima 1, S.A.* se dedica al alquiler de galeras y locales comerciales.

Mediante la 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 Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Adicional Prima Sociedad de inversión Inmobiliaria es propietaria del 100% de acciones de *Prima Finance and Ventures, S.A.*

Mediante la 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 sociedad de inversión inmobiliaria como una empresa subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Convenio de fusión

Mediante Escritura Pública No. 4319 del 5 de junio de 2017, 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 este contrato de fusión, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. asume todos los activos, pasivos, patrimonio y operaciones que mantenía la sociedad absorbida a la fecha de fusión.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Autorización para la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 26 de marzo de 2019.

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 relación al año anterior.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIFs).

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera requiere del uso de ciertas estimaciones y supuestos críticos en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. La Administración del Grupo, aplicando su juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados.

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.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) 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 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Principios de consolidación

Las subsidiarias son empresas controladas por la Compañía. Existe control en la subsidiaria si se encuentran presentes los tres siguientes elementos: tiene el poder sobre la subsidiaria, exposición o derecho a sus rendimientos variables y tiene la capacidad para utilizar su poder para influir sobre los rendimientos variables. El control se vuelve a evaluar cuando los hechos y circunstancias indican que puede haber un cambio en cualquiera de estos elementos.

Existe control en situaciones donde la Compañía tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria, sin mantener la mayoría de los derechos de voto. Para determinar si existe control la Compañía considera todos los aspectos y circunstancias relevantes incluyendo:

- La cantidad de derechos de voto de la Compañía, en relación con el tamaño y la dispersión de otras partes que posean derechos de voto.
- Derechos sustanciales de voto potenciales poseídos por la Compañía y por otras partes.
- Otros acuerdos contractuales.
- Patrones históricos en la asistencia para voto.

Los estados financieros consolidados presentan los resultados de el Grupo y sus subsidiarias como si formaran una sola entidad. Por lo tanto, los saldos y transacciones entre compañías se eliminan en la consolidación.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Grupo utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Grupo determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

El Grupo mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Activos financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Efectivo y equivalente de efectivo.

Para efectos de la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo, el Grupo considera como efectivo todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos mensuales o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Éstas se reconocen inicialmente al costo, por el valor de las facturas por alquileres al crédito.

Acuerdos y convenios por cobrar

Los acuerdos y convenios por cobrar son activos financieros no derivados, que no devengan intereses, con cobros fijos mensuales o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Éstos se reconocen al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.

Pasivos financieros

El Grupo clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Cuentas por pagar y otros pasivos

Las cuentas por pagar y otros pasivos a corto plazo son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de las mismas.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Financiamientos

Los financiamientos son reconocidos al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo ha sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Adelantos a proveedores

Ciertos proveedores requieren el pago anticipado de un porcentaje de la orden de compra para garantizar el despacho de los materiales e insumos. Estos pagos son contabilizados como adelantos a proveedores y aplicados a la cuenta por pagar al recibirse los materiales e insumos.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, posteriormente, se reconocen a su 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 derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado consolidado de resultados, en el período en que se incurren.

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.

Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada

El mobiliario, equipo 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 en que se incurren.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Las ganancias o pérdidas procedentes del retiro o disposición de un elemento de mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada se reconocen en el estado consolidado de resultados en el período en que se incurren.

Depreciación y amortización - La depreciación y amortización se calculan por el método de línea recta, con base en los siguientes años de vida útil estimada:

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipo	3, 5 y 10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria	10
Equipo de transporte	4 y 5
Mejoras a la propiedad arrendada	14 y 18

Costos acumulados de proyectos en desarrollo

Los costos acumulados de proyectos en desarrollo corresponden a los costos incurridos para el desarrollo de futuras propiedades de inversión. Estos costos incluyen todos los costos directos de materiales, mano de obra y costos indirectos. Una vez finalizada cada fase se reclasifican a la cuenta de propiedades de inversión.

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 esté vigente.

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, y si no existen reclamos por daños causados por los inquilinos.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto financiero.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su liquidación. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando causan una pérdida.

Beneficios a empleados – Fondo de Cesantía

El Código de Trabajo indica que los empleadores deberán establecer un Fondo de Cesantía para pagar a los trabajadores a la terminación de todo contrato de tiempo indefinido la prima de antigüedad y una indemnización en caso de un despido injustificado o renuncia justificada.

Para el establecimiento del fondo se debe cotizar trimestralmente la cuota parte relativa a la prima de antigüedad del trabajador (1.92% del salario) y punto tres veintisiete por ciento (0.327%) de la cuota parte mensual de la indemnización a que pudiese tener derecho el trabajador.

Las cotizaciones trimestrales se depositarán en un fideicomiso administrado por una entidad autorizada e independiente del empleador, se reconocen como gastos de operaciones y son deducibles para efectos del impuesto sobre la renta.

En cumplimiento con el Código de Trabajo, el Grupo ha establecido un Fondo de Cesantía apropiado.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por el Grupo se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes de el Grupo se clasifican como instrumentos de patrimonio.

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.

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 Valor Neto por Acción (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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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 VNA 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.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable del año, utilizando la tasa efectiva vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Reconocimiento de ingresos

Alquileres

Los ingresos por alquiler de oficinas, locales y bodegas comerciales se reconocen mensualmente con base en el método devengado, tomando como base los cánones de arrendamiento establecidos en los contratos de alquiler.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Intereses

El ingreso por intereses es reconocido sobre la base proporcional del tiempo, tomando en consideración el saldo del valor principal y la tasa de interés aplicable.

3. Cambios en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

- a. *Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican a partir del 1 de enero de 2018.*

Las siguientes normas e interpretaciones han sido adoptadas en el período corriente y su adopción no ha tenido 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.

- b. *Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones que han sido emitidas, pero su fecha de aplicación, aún no está vigente.*

Una serie de normas e interpretaciones nuevas son efectivas para los períodos anuales que comienzan en o después del 1° de enero de 2019 y que no han sido adoptadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros consolidados.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

4. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	2018	2017
Caja menuda	1,300	1,300
En bancos a la vista:		
The Bank of Nova Scotia - Fideicomiso	304,356	965,156
MMG Bank Corp. Trust Bahamas	205,040	582,069
Banco General, S.A.	201,890	429,289
Prival Bank, S.A.	4,187	157,109
The Bank of Nova Scotia	42,257	43,938
MMG Bank Corporation	12,439	9,909
Banistmo, S.A.	1,687	1,707
Banco Aliado, S.A.	1,552	1,589
	<u>774,708</u>	<u>2,192,066</u>

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, mantiene un depósito "overnight" con The Bank of Nova Scotia el cual genera un interés de 0.25%.

5. Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar por B/.409,207 en 2018 (2017: B/.310,252) mantienen una antigüedad corriente, por lo que, la Administración considera que el total de la cartera es recuperable y no es necesario establecer una provisión para alquileres incobrables.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

6. Acuerdos y convenios por cobrar

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

	2018	2017
Universidad de Panamá	4,282,182	4,386,277
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	106,769	180,392
	<u>4,388,951</u>	<u>4,566,669</u>
Menos: porción corriente	111,335	144,134
	<u>4,277,616</u>	<u>4,422,535</u>

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 la vigencia del contrato.

En caso, 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/.4,282,182 (2017: B/.4,386,277).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Elektra Noreste (ENSA)

Los acuerdos y convenios por cobrar a ENSA corresponden a obras de infraestructura eléctrica para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica a los edificios en arrendamiento, los cuales serán reembolsados en siete (7) pagos anuales consecutivos, a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de la finalización de las obras y se haya iniciado el proceso de suministro de energía eléctrica 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.

Los acuerdos y convenios por cobrar a ENSA se detallan a continuación:

	Convenio	Monto	Consumo promedio en KWH
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	17,214	-
		<u>106,769</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 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

7. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por 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 2018.

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	206,750,482	198,710,769
Adiciones al costo	443,150	4,061,095
Cambio en el valor razonable	(547,499)	4,257,606
Reconocimiento crédito Universidad de Panamá	-	(278,988)
Saldo al final del año	<u>206,646,133</u>	<u>206,750,482</u>

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Descripción	Costo	Valor Avalúos y Otros	Cambio en el valor razonable
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	68,285,128	175,615,984	107,330,856
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 1, S.A.	712,535	5,216,951	4,504,416
Prima Finance and Ventures, S.A.	288,530	4,759,531	4,471,001
	<u>73,873,210</u>	<u>206,646,133</u>	<u>132,772,923</u>

Durante el período se dio la incorporación de los locales comerciales por un monto de B/.228,956 al costo, los cuales tienen un valor razonable de B/.344,796.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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

El mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada se detallan a continuación:

	2018		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo			
Mobiliario y equipo	58,645	1,655	60,300
Equipo de cómputo	10,150	2,037	12,187
Maquinaria	221,623	-	221,623
Equipo de transporte	34,560	-	34,560
Mejoras a la propiedad arrendada	250,574	750	251,324
	<u>575,552</u>	<u>4,442</u>	<u>579,994</u>
Depreciación y amortización acumulada			
Mobiliario y equipo	(27,092)	(7,996)	(35,088)
Equipo de cómputo	(8,927)	(1,016)	(9,943)
Maquinaria	(65,324)	(24,351)	(89,675)
Equipo de transporte	(15,796)	(6,479)	(22,275)
Mejoras a la propiedad arrendada	(113,891)	(17,068)	(130,959)
	<u>(231,030)</u>	<u>(56,910)</u>	<u>(287,940)</u>
Costo neto	<u>344,522</u>	<u>(52,468)</u>	<u>292,054</u>
	2017		
	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo			
	543,226	32,326	575,552
Depreciación y amortización acumulada:	(174,729)	(56,301)	(231,030)
Costo neto	<u>368,497</u>	<u>(23,975)</u>	<u>344,522</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

9. Costos acumulados de proyectos en desarrollo

El Grupo mantiene costos acumulados de proyectos en desarrollo, los cuales de detallan a continuación:

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

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

	2018	2017
Saldo al inicio del año	245,650	2,373,171
Aumento	194,698	1,227,576
Capitalización	(228,956)	(3,355,097)
Saldo al final del año	<u>211,392</u>	<u>245,650</u>

10. Sobregiro bancario

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantiene un sobregiro bancario por B/.369,065 en 2018 (2017: B/.212,545) con Banco General, S.A. Causa una tasa de interés anual del 4.5% en 2018 y (2017: 4%).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

11. Préstamos bancarios por pagar

La Compañía mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales de detallan a continuación:

	2018	2017
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.		
<i>The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.</i>		
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. La vigencia de este préstamo es por 5 años renovable por dos períodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del banco garantizado con hipoteca de bienes muebles e inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.	17,134,166	19,175,000
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.32,400,000, concedido para el resarcimiento de los fondos invertidos en la construcción de los edificios actualmente identificados como (C-15, C-13/18 y Flex C-3, Flex 7 y otros en el complejo denominado Parque Industrial y Corporativo Sur), devenga una tasa de interés LIBOR (30 días) + 3.15% (antes 3.4%) con un floor rate de 4% anual, con vencimiento el 25 de junio de 2023, renovable por dos períodos adicionales de 5 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.	22,088,871	24,302,778
	<u>39,223,037</u>	<u>43,477,778</u>
Menos - Porción corriente	2,705,037	5,910,370
Porción no corriente	<u>36,518,000</u>	<u>37,567,408</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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 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%.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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:

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.

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%.

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

12. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	2018	2017
Transacciones:		
Ingresos - Arrendamiento de terreno	<u>510,000</u>	<u>449,083</u>
Arrendamiento de Local	<u>18,000</u>	<u>-</u>
Gastos generales y administrativos:		
Servicios profesionales	<u>15,592</u>	<u>225,000</u>
Alquiler	<u>180,000</u>	<u>185,250</u>
Salarios y otras remuneraciones a personal clave	<u>44,363</u>	<u>44,344</u>

13. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	2018	2017
Acciones – Clase A		
Autorizadas 100 acciones comunes con valor nominal de B/.500 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	50,000	50,000
Acciones – Clase B		
Autorizadas 10,000,000 acciones comunes con valor nominal de B/.1 cada una. Emitidas y en circulación 5,016,379	<u>11,195,920</u>	<u>11,195,920</u>
	<u>11,245,920</u>	<u>11,245,920</u>

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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 B/.45.00 cada acción.	10,774,980	10,774,980
Gastos de colocación y emisión.	<u>(143,078)</u>	<u>(143,078)</u>
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 acciones.	<u>564,018</u>	<u>564,018</u>
Total de Acciones Clase B emitidas y en circulación	<u>11,195,920</u>	<u>11,195,920</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.
- 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 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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

	2018	2017
Servicios de administración	568,861	542,667
Reparación y mantenimiento	565,401	595,533
Salarios y otras remuneraciones	283,509	248,999
Seguros	206,624	210,628
Alquileres	201,655	195,779
Vigilancia y seguridad	168,016	152,971
Servicios profesionales	149,926	558,427
Jardinería	91,024	92,947
Aseo y limpieza	77,363	89,263
Otros gastos	57,865	111,327
Electricidad	56,436	62,551
Impuestos	35,179	36,543
Cuotas patronales	34,695	29,506
Comisiones	31,054	128,849
Comisiones bancarias	18,100	11,859
Agua	18,026	15,386
Letreros y señalización	16,235	19,185
Teléfono e internet	9,958	9,814
Combustible y lubricantes	8,830	9,351
Útiles de oficina	5,795	6,921
Uniforme de personal	5,774	6,268
Legales y notariales	4,550	38,869
Donaciones	3,050	150
Acarreo y transporte	633	1,475
Mercadeo y publicidad	119	716
	<u>2,618,678</u>	<u>3,175,984</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

15. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias por los últimos tres (3) años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2018, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias son responsables por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, adicionado por la Ley 8 de 2010, el cual fue modificado por la Ley 114 del 31 de diciembre de 2013, y recientemente modificado por la Ley 27 de 2015 contempla un tratamiento especial para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, que entre los principales aspectos, consiste en los siguientes:

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.
- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.
- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.
- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el *literal a) del Artículo 701*, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el *literal e) del Artículo 701* del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Este régimen especial aplicará a las Sociedades de Inversión que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan 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, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y acuerdos.
- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.
- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo 122-B del Decreto Ejecutivo 199 del 2014.
- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.
- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.
- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

- Deberán ser 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 la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en párrafos anteriores 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.

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.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(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:

	2018	2017
Total de activos	213,125,362	214,534,349
Total de pasivos	42,061,061	46,235,639
Activos netos	171,064,301	168,298,710
Total de acciones comunes clase B	5,016,379	5,016,379
Valor neto por acción	34.10	33.55

17. Compromisos

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

Mediante el contrato N°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 Por el año terminado el 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 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) 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 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(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. mas el 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, S.A., debe realizar en virtud del presente contrato, durante todo el período que se mantenga dicha inactividad.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Corporación Westminster, S.A.

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

Mediante el contrato N°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 están 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 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/.13,590.
- 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

- 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), que se le reembolsarán, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado. A la fecha de los estados financieros consolidados, 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.

Una vez agotada la investigación la fiscalía de cuentas, a través de la Vista Fiscal Patrimonial solicito el llamamiento a juicio de responsabilidad patrimonial de las personas naturales y jurídicas que resultaron vinculadas, sin embargo, el tribunal de cuentas mediante Auto No.404-218 del 5 diciembre del 2018, dispuso que no existía lesión patrimonial y que lo que corresponde, es el archivo de la investigación.

Actualmente dicha investigación como resultado de la decisión descrita anteriormente se encuentra archivada.

En virtud que la investigación de carácter patrimonial se encuentra archivada, no existe posibilidad de obtener una decisión desfavorable.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 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 adicionadas, 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 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.

Una vez agotada la investigación, la Fiscalía General de Cuentas, a través de la Vista Fiscal Patrimonial No 49/18 de 4 de diciembre del 2018, solicito llamamiento a juicio de responsabilidad patrimonial de las personas naturales y jurídicas que resultaron vinculadas, sin embargo, el tribunal de Cuentas mediante Auto No.65-2019 del 11 de marzo del 2019, dispuso que no existía lesión patrimonial y que le corresponde, es el archivo de la investigación. La decisión antes descrita, se encuentra en etapa de notificar a la Fiscalía de Cuentas.

La compañía ha dado los lineamientos necesarios para responder con todas las acciones y recursos que pone al alcance la ley para defender los intereses de la compañía frente al litigio en referencia.

Al emitirse el Auto No.65-2019 del 11 de marzo del 2019 que ordena el archivo de la investigación patrimonial, el único recurso con que cuenta el Fiscal General de Cuentas, dentro de la jurisdicción patrimonial es el de Reconsideración donde las posibilidades de que tenga éxito son estimadas como remotas.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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 Panamá 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 Panamá.

El día 11 de diciembre del 2017, se remite el expediente a la procuraduría de la administración para notificación del bastanteo de poder de Morgan & Morgan como apoderados judiciales de la compañía, y para oposición a los recursos de apelación interpuestos por la compañía.

Al conocer las apelaciones antes descritas, la sala tercera de la Corte Suprema de Justicia a través de resolución de 21 de junio de 2018, dispuso revocar la resolución judicial que admitía la demanda y en su defecto, declaró la no admisión de la demanda con el consecuente archivo del proceso contencioso de nulidad.

La compañía promovió en su momento las acciones y recursos que pone al alcance la ley para defender los intereses de la compañía y como resultado de ello se logro el archivo de la presente demanda.

En virtud que el proceso se encuentra archivado no es probable que a futuro se promueva otra acción judicial en la esfera de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia que ponga en peligro el mencionado contrato de arrendamiento.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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., radicada 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 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 reconvencción en contra de LG.

El 15 de mayo de 2012, la Compañía presentó una demanda de reconvencción 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.

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

1. *Ochocientos Veintitrés Mil Doscientos Noventa y un Dólares con Cincuenta Centésimos* (B/.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 Dólares con Treinta Centésimos* (B/.198,174.30) en concepto de capital (correspondiente al canon de arrendamiento desde octubre de 2013 hasta enero de 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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.

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:

	2018		2017	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo y equivalente de efectivo	774,708	774,708	2,192,066	2,192,066
Alquileres por cobrar	409,207	409,207	310,252	310,252
Total	<u>1,183,915</u>	<u>1,183,915</u>	<u>2,502,318</u>	<u>2,502,318</u>
Pasivos:				
Sobregiro bancario	369,065	369,065	212,545	212,545
Préstamos por pagar	39,223,037	37,851,586	43,477,778	42,744,986
Cuentas por pagar, proveedores	238,847	238,847	76,078	76,078
Total	<u>39,830,949</u>	<u>38,459,498</u>	<u>43,766,401</u>	<u>43,033,609</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 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(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 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.						
Activos corrientes									
Efectivo y equivalente de efectivo	774,708	-	-	289,438	360,558	83,103	6,748	17,737	17,124
Alquileres por cobrar	409,207	-	-	-	99,872	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	217,001	-	-	26,379	186,133	765	3,724	-	-
Total de activos corrientes	<u>1,628,308</u>	-	-	<u>316,617</u>	<u>856,036</u>	<u>225,619</u>	<u>13,275</u>	<u>17,737</u>	<u>199,024</u>
Activos no corrientes									
Acuerdos y convenios por cobrar	4,277,616	-	-	-	4,277,616	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	b)	4,946,000	4,946,000	-	-	-	-	-
Propiedades de inversión	206,646,133	-	-	-	175,615,984	13,718,716	7,334,951	5,216,951	4,759,531
Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto	292,054	-	-	-	285,471	3,250	3,333	-	-
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	211,392	-	-	-	-	-	211,392	-	-
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	-	b)	5,895,758	5,755,252	-	-	140,506	-	-
Inversión en acciones	-	a)	160,072,957	160,072,957	-	-	-	-	-
Fondo de cesantía	17,760	-	-	17,760	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía	52,099	-	-	-	9,650	11,582	18,562	12,305	-
Total de activos no corrientes	<u>211,497,054</u>	-	<u>170,914,715</u>	<u>170,791,969</u>	<u>180,188,721</u>	<u>13,733,548</u>	<u>7,708,744</u>	<u>5,229,256</u>	<u>4,759,531</u>
Total de activos	<u>213,125,362</u>	-	<u>170,914,715</u>	<u>171,108,586</u>	<u>181,044,757</u>	<u>13,959,167</u>	<u>7,722,019</u>	<u>5,246,993</u>	<u>4,958,555</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO									
Pasivos corrientes									
Sobregiro bancario	369,065	-	-	-	369,065	-	-	-	-
Préstamos bancarios por pagar	2,705,037	-	-	-	2,705,037	-	-	-	-
Cuentas por pagar, proveedores	238,847	-	-	16,050	208,445	1,636	12,716	-	-
Adelantos recibidos por alquileres	195,448	-	-	-	192,698	2,750	-	-	-
Impuestos y otros pasivos por pagar	145,980	-	-	28,235	100,975	10,211	1,927	1,657	2,975
Total de pasivos corrientes	<u>3,654,377</u>	-	-	<u>44,285</u>	<u>3,576,220</u>	<u>14,597</u>	<u>14,643</u>	<u>1,657</u>	<u>2,975</u>
Pasivos no corrientes									
Préstamos bancarios por pagar	36,518,000	-	-	-	36,518,000	-	-	-	-
Depósitos en garantía, alquileres	1,888,684	-	-	-	1,583,165	205,005	82,412	18,102	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	-	b)	5,895,758	-	3,830,208	1,925,005	40	-	140,505
Bonos por pagar	-	b)	4,946,000	-	4,946,000	-	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	<u>38,406,684</u>	-	<u>10,841,758</u>	-	<u>46,877,373</u>	<u>2,130,010</u>	<u>82,452</u>	<u>18,102</u>	<u>140,505</u>
Total de pasivos	<u>42,061,061</u>	-	<u>10,841,758</u>	<u>44,285</u>	<u>50,453,593</u>	<u>2,144,607</u>	<u>97,095</u>	<u>19,759</u>	<u>143,480</u>
Compromisos									
Patrimonio									
Acciones de capital	11,245,920	a)	564,018	-	11,245,920	10,000	533,518	500	10,000
Capital adicional pagado	265,000	-	-	-	265,000	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	159,553,381	a)	159,508,939	-	159,553,381	130,581,164	11,281,042	7,624,424	5,217,234
Total de patrimonio	<u>171,064,301</u>	-	<u>160,072,957</u>	-	<u>171,064,301</u>	<u>130,591,164</u>	<u>11,814,560</u>	<u>7,624,924</u>	<u>5,227,234</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>213,125,362</u>	-	<u>170,914,715</u>	-	<u>171,108,586</u>	<u>181,044,757</u>	<u>7,722,019</u>	<u>5,246,993</u>	<u>4,958,555</u>

a) Elimina inversión en acciones en 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.						
Ingresos									
Arrendamiento de galeras	18,932,806	-	-	-	15,846,078	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>20,501,173</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,488,414</u>	<u>2,208,024</u>	<u>878,704</u>	<u>416,031</u>	<u>510,000</u>
Gastos									
Gastos generales y administrativos	(2,618,678)	-	-	(535,563)	(1,796,793)	(94,315)	(100,661)	(79,387)	(11,959)
Alquiler de terreno	(510,347)	-	-	-	(208,191)	(140,140)	(162,016)	-	-
Depreciación y amortización	(56,910)	-	-	-	(52,862)	(715)	(3,333)	-	-
Total de gastos	<u>(3,185,935)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(535,563)</u>	<u>(2,057,846)</u>	<u>(235,170)</u>	<u>(266,010)</u>	<u>(79,387)</u>	<u>(11,959)</u>
Ganancia en operaciones	17,315,238	-	-	(535,563)	14,430,568	1,972,854	612,694	336,644	498,041
Otros ingresos (egresos)									
Ganancia en el valor razonable de la inversión	- a)	4,078,787	-	4,078,787	-	-	-	-	-
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	1,831,285	-	-	-	1,702,192	103,117	25,976	-	-
Dividendos recibidos	- a)	11,800,406	-	11,800,406	-	-	-	-	-
Intereses ganados	2,835 a)	601,763	-	602,171	2,427	-	-	-	-
Gastos financieros	(2,656,058)	- a)	601,763	-	(3,257,821)	-	-	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	<u>(1,369,437)</u>	<u>16,480,956</u>	<u>601,763</u>	<u>16,481,364</u>	<u>(3,315,430)</u>	<u>(49,313)</u>	<u>1,086,872</u>	<u>288,027</u>	<u>18,236</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	15,945,801	16,480,956	601,763	15,945,801	11,115,138	1,923,541	1,699,566	624,671	516,277
Impuesto sobre la renta	(1,180,041)	-	-	(1,180,041)	-	-	-	-	-
Ganancia neta	<u>14,765,760</u>	<u>16,480,956</u>	<u>601,763</u>	<u>14,765,760</u>	<u>11,115,138</u>	<u>1,923,541</u>	<u>1,699,566</u>	<u>624,671</u>	<u>516,277</u>

a) Elimina transacciones entre compañías subsidiarias.

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

Consolidación de los Estados de Cambios en el Patrimonio
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.						
Acciones comunes									
Saldo al inicio y al final del año	11,245,920 a)	564,018	-	11,245,920	10,000	533,518	500	10,000	10,000
Capital adicional pagado									
Saldo al inicio y al final del año	265,000	-	-	265,000	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas									
Saldo al inicio del año	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
Ganancia del año	14,765,760 a)	16,480,956 a)	601,763	14,765,760	11,115,138	1,923,541	1,699,566	624,671	516,277
Dividendos distribuidos	(12,000,169)	- a)	11,800,406	(12,000,169)	(8,620,906)	(1,718,000)	(597,000)	(408,500)	(456,000)
Saldo al final del año	159,553,381	187,534,201	28,025,262	159,553,381	130,581,164	11,281,042	7,624,424	5,217,234	4,805,075
Total de patrimonio	171,064,301	188,098,219	28,025,262	171,064,301	130,591,164	11,814,560	7,624,924	5,227,234	4,815,075

a) Elimina inversión en subsidiarias.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



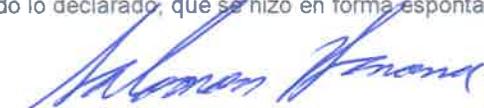
NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, LICENCIADA JULIETTA 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), Documento Redi dos millones seiscientos setenta mil novecientos ochenta y cuatro (2670984) 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, persona a quien conozco, me solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar bajo juramento y en forma de Atestación Notarial y en conocimiento del contenido del artículo 385, del Texto Único Penal, Gaceta Oficial, No.26,519 de 26 de Abril de 2010, que tipifica el delito de falso testimonio, declarando lo siguiente—ARTICULO UNICO: Declara el compareciente 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 2018 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018). —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 dieciocho (2018).—d. Que el firmante: —d.1 Es responsable del establecimiento y mantenimiento de controles

1 internos en la empresa PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A., —d.2 Ha
 2 diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre PRIMA
 3 SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A. y sus subsidiarias consolidadas, sean
 4 hechas de su consentimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. —
 5 d.3 Ha evaluado la efectividad de los controles internos de PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA,
 6 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
 7 Ha presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con
 8 base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. —e. Que ha revelado a los auditores de PRIMA SOCIEDAD
 9 DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A., lo siguiente: —e.1 Todas las deficiencias
 10 significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar
 11 negativamente la capacidad de PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.,
 12 para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente
 13 en los controles internos.—e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros
 14 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de PRIMA SOCIEDAD DE
 15 INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A. —f. Que el firmante ha revelado a los auditores externos
 16 la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN
 17 INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante
 18 tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas
 19 con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. —Esta declaración la hago para
 20 ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores—Leída como les fue en presencia de los testigos señores
 21 ARELIS RODRIGUEZ, con cédula de identidad personal número ocho- ochocientos veinticinco- mil cuatrocientos
 22 cincuenta y cuatro (8-825-1454) y GUILLERMO THOMAS, con cédula de identidad personal número ocho -
 23 doscientos treinta y ocho-doscientos cuarenta y nueve (8-238-249), ambos mayores de edad, panameños y
 24 vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron
 25 conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí.—La suscrita Notaria deja
 26 constancia que esto fue todo lo declarado, que se hizo en forma espontánea y que no hubo interrupción alguna.—

27 
 28 SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER

29 
 30 ARELIS RODRIGUEZ


 GUILLERMO THOMAS

GUILLERMO THOMAS

