Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados Interinos No auditados

30 de junio de 2019

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

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

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

CARTA DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Los Balances generales interinos no auditados que se acompañan de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias al 30 de junio de 2019 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 30 de junio de 2018, han sido preparados de los registros contables de la Compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias al 30 de junio de 2019 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada uno de los períodos terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Licda. Jovana Baloy
CPA No.0084-2007
Agosto 2019

Jovana I. Baloy L.
Cédula 8-771-199
CPA Nº 0084-2007

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

Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	junio 2019	diciembre 2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	1,498,525	774,708
Alquileres por cobrar	5	175,227	409,207
Acuerdos y convenios por cobrar	6	139,243	111,335
Anticipos a proveedores		23,715	108,506
Cuentas por cobrar, otras		525	7,551
Gastos e impuestos pagados por adelantado		150,548	217,001
Total de activos corrientes		1,987,783	1,628,308
Activos no corrientes			
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		2,296,533	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	7	263,704	292,054
Propiedades de inversión	8	206,910,666	206,646,133
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	9	211,392	211,392
Acuerdos y convenios por cobrar	6	4,191,205	4,277,616
Fondo de cesantía		20,908	17,760
Depósitos en garantía		42,648	52,099
Total de activos no corrientes		213,937,056	211,497,054
Total de activos		**215,924,839**	**213,125,362**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	10	55,218	369,065
Préstamos bancarios por pagar	11	2,705,040	2,705,037
Cuentas por pagar, proveedores		139,580	238,847
Adelantos recibidos de clientes		164,117	195,448
Impuestos y otros pasivos por pagar		259,175	145,980
Total de pasivos corrientes		3,323,130	3,654,377
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	11	35,263,950	36,518,000
Depósitos en garantía, alquileres		1,832,914	1,888,684
Cuentas por pagar, compañía relacionada	12	-	-
Total de pasivos no corrientes		37,096,864	38,406,684
Total de pasivos		40,419,994	42,061,061
Compromisos	16		
Patrimonio			
Acciones comunes	13	11,245,920	11,245,920
Capital adicional pagado	13	265,000	265,000
Ganancias acumuladas		163,993,925	159,553,381
Total de patrimonio		175,504,845	171,064,301
Total de pasivos y patrimonio		**215,924,839**	**213,125,362**

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

Representante Legal

CPA

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

Estado Consolidado de Resultados
Semestre terminado el 30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)	Notas	junio 2019	junio 2018
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		9,531,688	9,463,997
Arrendamiento de terreno		465,734	446,566
Arrendamiento de ductos		106,887	97,430
Arrendamiento de locales		208,227	210,479
Arrendamiento de estacionamiento		36,170	24,720
Total de ingresos		10,348,706	10,243,192
Gastos			
Gastos generales y administrativos	**12 y 14**	(1,494,269)	(1,322,732)
Alquiler de terreno	**16**	(259,146)	(254,062)
Depreciación y amortización	**7**	(28,350)	(28,530)
Total de gastos		(1,781,765)	(1,605,324)
Ganancia en operaciones		8,566,941	8,637,868
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	**8**	-	-
Otros ingresos		841,615	908,144
Intereses ganados		4,545	1,378
Gastos financieros	**10 y 11**	(1,300,130)	(1,252,889)
		(453,970)	(343,367)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		8,112,971	8,294,501
Impuesto sobre la renta			
Corriente		(662,600)	(418,150)
Diferido		-	-
Total de impuesto sobre la renta	**15**	(662,600)	(418,150)
Ganancia neta		**7,450,371**	**7,876,351**

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

Representante Legal

CPA

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Semestre terminado el 30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Capital adicional pagado	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	11,245,920	265,000	156,787,790	168,298,710
Dividendos distribuidos (Acciones Clase B)	-	-	(12,000,169)	(12,000,169)
Ganancia neta	-	-	14,765,760	14,765,760
Saldo al 31 de diciembre de 2018	11,245,920	265,000	159,553,381	171,064,301
Dividendos distribuidos (Acciones Clase B)	-	-	(3,009,827)	(3,009,827)
Ganancia neta	-	-	7,450,371	7,450,371
Saldo al 30 de junio de 2019	**11,245,920**	**265,000**	**163,993,925**	**175,504,845**

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

Representante Legal

CPA

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

Estado de Flujos de Efectivo
Semestre terminado el 30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)	Notas	junio 2019	junio 2018
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		7,450,371	7,876,351
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7	28,350	28,530
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	8	-	-
Impuesto sobre la renta corriente	15	662,600	418,150
		8,141,321	8,323,031
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		233,980	73,218
Acuerdos y convenios por cobrar		58,503	92,087
Anticipos a proveedores		84,791	(4,885)
Cuentas por cobrar, otras		7,026	(900)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		66,453	(107,856)
Fondo de cesantía		(3,148)	(2,112)
Depósitos en garantía		9,451	828
Cuentas por pagar, proveedores		(99,267)	26,760
Adelantos recibidos de clientes		(31,331)	(52,364)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(549,405)	(490,237)
Depósitos en garantía, alquileres		(55,770)	116,935
Efectivo provisto por las actividades de operación		7,862,604	7,974,505
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Inversión en letras del tesoro (Treasury Bill)		(2,296,533)	-
Adquisición de activos fijos	7	-	(2,224)
Adquisición de propiedades de inversión	8	(264,533)	(81,319)
Costos de proyectos en desarrollo	9	-	(136,532)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(2,561,066)	(220,075)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Efectivo (pagado a) recibido de sobregiros bancarios		(313,847)	(159,075)
Efectivo pagado a préstamos bancarios		(1,254,047)	(2,660,556)
Dividendos pagados		(3,009,827)	(2,268,394)
Cuentas por pagar, compañía relacionada		-	(38,000)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(4,577,721)	(5,126,025)
Aumento (disminución) neto del efectivo durante el año		723,817	2,628,405
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio de año		774,708	2,192,066
Efectivo y equivalente de efectivo al final de año	4	**1,498,525**	**4,820,471**

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

Representante Legal

CPA

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y sus Subsidiarias son sociedades anónimas 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, se resuelve ordenar la inscripción de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo al párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

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

- *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, S.A.

- *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, S.A.

Adicional Prima Sociedad de inversión Inmobiliaria es propietaria del 100% de las 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, S.A.

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.

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.

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 del 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.

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.

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 inicialmente 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.

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.

Anticipos 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.

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:

	Años
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.

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.

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 del Grupo se reconocen como un pasivo en el estado consolidado de situación financiera, en el período en que los dividendos son aprobados por la Junta Directiva 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.

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.

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)

Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2019.

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

La administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto material en los estados financieros de La Compañía para el periodo de aplicación inicial.

4. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	junio 2019	diciembre 2018
Caja menuda	1,300	1,300
En bancos a la vista:		
The Bank of Nova Scotia - Fideicomiso	366,551	304,356
MMG Bank Corp. Trust Bahamas	157,475	205,040
Banco General, S.A.	166,848	201,890
Prival Bank, S.A.	4,096	4,187
The Bank of Nova Scotia	43,780	42,257
MMG Bank Corporation	755,263	12,439
Banistmo, S.A.	1,660	1,687
Banco Aliado, S.A.	1,552	1,552
	1,498,525	774,708

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/.175,227 en 2019 (2018- B/.409,207) mantienen una antigüedad corriente, por lo que, la Administración considera que el total de la cartera es recuperable y no es necesario establecer una provisión para alquileres incobrables.

6. Acuerdos y convenios por cobrar

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

	junio 2019	diciembre 2018
Universidad de Panamá	4,230,133	4,282,182
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	100,315	106,769
	4,330,448	4,388,951
Menos: porción corriente	139,243	111,335
	4,191,205	4,277,616

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 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. 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/.4,230,133 (2018: B/.4,282,182).

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	22,718	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	10,759	-
		100,315	

En mayo 2019 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/. 6,455.

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.

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

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

	junio 2019					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina y Palco)	Total
Costo						
Al inicio del año	60,300	12,187	221,623	34,560	251,324	579,994
Adiciones	-	-	-	-	-	-
Al final del año	60,300	12,187	221,623	34,560	251,324	579,994
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	35,088	9,943	89,675	22,275	130,959	287,940
Gastos del año	4,076	560	12,014	3,150	8,550	28,350
Al final del año	39,164	10,503	101,689	25,425	139,509	316,290
	21,136	1,684	119,934	9,135	111,815	263,704

	diciembre 2018					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina y Palco)	Total
Costo						
Al inicio del año	58,645	10,150	221,623	34,560	250,574	575,552
Adiciones	1,655	2,037			750	4,442
Al final del año	60,300	12,187	221,623	34,560	251,324	579,994
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	27,092	8,927	65,324	15,796	113,891	231,030
Gastos del año	7,996	1016	24,351	6,479	17,068	56,910
Al final del año	35,088	9,943	89,675	22,275	130,959	287,940
	25,212	2,244	131,948	12,285	120,365	292,054

8. 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:

	junio 2019	diciembre 2018
Saldo al inicio del año	206,646,133	206,750,482
Adiciones al costo	264,533	443,150
Cambio en el valor razonable	-	(547,499)
Saldo al final del año	206,910,666	206,646,133

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Descripción	Costo Según Libros	Valor de los avalúos y otros	Cambios en el Valor Razonable
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	68,549,661	175,880,517	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 Finance & Ventures, S.A.	288,530	4,759,531	4,471,001
Prima 1, S.A.	712,535	5,216,951	4,504,416
	74,137,743	206,910,666	132,772,923

9. Costos acumulados de proyectos en desarrollo

Corporación Westminster, S.A, mantiene costos acumulados de proyectos en desarrollo, los cuales de detallan a continuación:

	junio 2019	diciembre 2018
Contrato de construcción	211,392	211,392
Materiales de construcción	-	-
Planos arquitectónicos	-	-
Estudio de impacto ambiental	-	-
Extras de construcción	-	-
Estudio de suelo	-	-
Permisos varios	-	-
	211,392	211,392

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

	junio 2019	diciembre 2018
Saldo al inicio del año	211,392	245,650
Aumento	-	194,698
Capitalización	-	(228,956)
Saldo al final del año	211,392	211,392

10. Sobregiro bancario

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantiene un sobregiro bancario por B/.55,218 en 2019 (2018: B/.369,065) con Banco General, S.A. Causa una tasa de interés anual del 4.5%.

Al 30 de junio de 2019, el Grupo había pagado intereses y FECI por la suma de B/.10,419 (junio 2018: B/.5,316).

11. Préstamos bancarios por pagar

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales de detallan a continuación:

	junio 2019	diciembre 2018
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% 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.	16,641,805	17,134,166
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% 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.	21,327,185	22,088,871
	37,968,990	39,223,037
Menos: porción corriente	2,705,040	2,705,037
Porción no corriente	35,263,950	36,518,000

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.

Se celebraron "Contratos de cesión" y "Contratos de cesión de créditos adicionales" entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

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

Préstamo 1:

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

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.

La Compañía había pagado al 30 de junio de 2019, en concepto de intereses y feci la suma de B/.1,289,711 (junio 2018: B/.1,247,573).

12. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	junio 2019	diciembre 2018
Alquileres por cobrar	9,630	181,900

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

	junio 2019	junio 2018
Transacciones:		
Ingresos - Arrendamiento de terreno	255,000	255,000
Arrendamiento de Local	9,000	9,000
Gastos generales y administrativos:		
Reparaciones y mantenimientos	108,901	1,276
Alquiler	90,000	90,000
Salarios y otras remuneraciones a personal clave	20,213	20,213

13. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	junio 2019	diciembre 2018
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	11,195,920	11,195,920
	11,245,920	11,245,920

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.

Detalle de emisión de Acciones Clase B	junio 2019	diciembre 2018
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.	(143,078)	(143,078)
Total de acciones emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	10,631,902	10,631,902
Acciones emitidas de manera privada: 4,776,935 acciones.	564,018	564,018
Total de Acciones Clase B emitidas y en circulación	11,195,920	11,195,920

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:

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

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

14. Gastos generales y administrativos

		junio 2019	junio 2018
Reparación y mantenimiento	B/.	436,902	304,089
Servicios profesionales		362,872	376,189
Salarios y otras remuneraciones		135,211	121,335

Continua...

Continuación...			
Seguros		112,885	108,059
Alquiler		96,136	99,494
Vigilancia y seguridad		83,172	85,374
Jardinería		50,707	49,350
Aseo y limpieza		38,604	14,241
Recolección de basura		33,348	21,169
Electricidad		28,282	29,236
Cuotas patronales		18,452	16,256
Impuestos		18,407	11,697
Otros gastos		18,251	21,643
Comisiones y cargos bancarios		17,353	6,698
Comisiones		12,477	18,618
Agua		8,173	7,909
Combustible		5,227	4,559
Teléfono e internet		4,948	4,929
Letreros y señalizaciones		4,091	9,005
Uniforme de personal		3,545	4,831
Legales, notariales		2,704	2,620
Útiles de oficina		2,180	3,244
Acarreo y transporte		342	387
Donaciones		-	1,800
	B/.	**1,494,269**	**1,322,732**

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.

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 reformatorias 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).

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

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

	junio 2019	junio 2018
Dividendos recibidos de subsidiarias	6,626,000	4,181,500
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos recibidos de las subsidiarias	662,600	418,150

16. 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.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., los globos o fincas antes descritas, así como las mejoras que sobre éste se construyan, por un período de veinte (20) años contados a partir de la fecha refrendo de este contrato. El presente contrato podrá ser renovado a

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

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/. 14,523, del contrato original y de su adenda No. 1, más B/.2,443, según adenda No. 2 al contrato. El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. A junio 2019 el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,349.

- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

- La Universidad autorizó a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., o a sus subsidiarias para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/.10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos, hasta por un monto del setenta por ciento (70%) del tope antes mencionado, de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

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 más incremento del 5%.

- Durante los primeros cinco años de vigencia de este contrato, los cánones por uso de los espacios otorgados en concesión se mantendrán sin ningún tipo de variación. Una vez vencido dicho término el canon a pagar estará sujeto a aumentos hasta de un cinco por ciento (5%), revisable cada cinco años, previa aprobación de la Junta Directiva del Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.

- El cierre o la suspensión de las actividades del Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A por causas de fuerza mayor, generará la suspensión de los pagos que Compañía Panameña de Generación debe realizar en virtud del presente contrato, durante todo el periodo que se mantenga dicha inactividad.

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. 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. A junio 2019, el canon de arrendamiento mensual es de B/.13,862.

- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Corporación Westminster, S.A.

- 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.

17. Litigios

Corporación Westminster, S.A.

I. PROCESO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIAL

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

El 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.

El estatus actual del caso es Cerrado y Archivado.

II. SUMARIAS SEGUIDAS EN AVERIGUACIÓN, POR EL SUPUESTO DELITO CONTRA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, INVESTIGACION INICIADA DE OFICIO, EN PERJUICIO DE LA UNIVERISAD DE PANAMÁ.

Investigación Penal ante el Segundo Tribunal Superior de Justicia (En Segunda Instancia), mediante auto No. 220 de 19 de septiembre de 2018, el Juzgado Tercero de Circuito Penal de Panamá, decretó un Sobreseimiento Provisional Objetivo e Impersonal.

Corporación Westminster, S.A., presentó en tiempo oportuno Recurso de Apelación contra dicha decisión, en el sentido de que se Decrete un Sobreseimiento Definitivo, sin embargo, aún se mantiene en el Segundo Tribunal Superior de Justicia, pendiente de resolver dicha apelación.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

I. PROCESO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIAL

Investigación Patrimonial ante la Fiscalía de Cuentas, sustentada en el Informe de Auditoria 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.

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 de 2019, dispuso que no existía lesión patrimonial y que lo que corresponde, es el archivo de la investigación.

La Fiscalía de Cuentas presentó Recurso de Reconsideración No.3/19 de 2 de mayo de 2019 en contra del Auto No.65-2019 del 11 de marzo de 2019, que ordenó el cierre y archivo del expediente.

El día 7 de mayo de 2019 se presenta escrito de notificación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., del Auto No. 65-2019 del 11 de marzo de 2019, que ordenó el cierre y archivo del expediente.

El día 9 de mayo de 2019 Morgan & Morgan presenta escrito de oposición al recurso de reconsideración presentado por la Fiscalía de Cuentas.

Actualmente existe un proyecto de resolución que resuelve el recurso de reconsideración presentado por el Fiscal de Cuentas.

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.

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

Mediante Resolución de 21 de junio de 2018 emitida por la Sala Tercera de la Corte se revocó 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.

El estatus actual del caso es *Archivado.*

III. SUMARIAS EN AVERIGUACIÓN POR LA SUPUESTA COMISIÓN DE DELITO CONTRA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, EN PERJUICIO DE LA UNIVERSIDAD DE PANAMÁ.

Investigación Penal por el delito contra la administración pública, ante el Juzgado Noveno de Circuito Penal de Panamá. Se trata de una investigación iniciada por el supuesto hecho irregular contentivo de los reparos sustentados en el Informe de Auditoría Núm.032-190-2016-DINAG-DESAAG de 23 de junio de 2016, complementado a través del Informe de Complementación Núm.010-190-2017-DINAG-DESASSS de 17 de febrero de 2017, relacionado con "el Contrato de Arrendamiento Núm.2006-72 de 14 de abril de 2007, y las adendas adicionadas, el cual fue celebrado entre la Universidad de Panamá y la empresa Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., para el arrendamiento de una superficie de 329,513,32 M2, segregada de la Finca 17908, propiedad de dicho centro de estudios, cuya segregación dio origen a las Fincas Núms.293111, 309838 y 444921" así como el

presunto perjuicio económico causado al Estado y la vinculación de las personas naturales y jurídicas mencionadas con el mismo.

A través de Vista Fiscal No. 24 de 29 de mayo de 2019, la Fiscalía Anticorrupción de Descarga SOLICITA SOBRESEIMIENTO PROVISIONAL.

El día 28 de junio de 2019, en término oportuno, Morgan & Morgan presentó oposición parcial a la Vista Fiscal, en el sentido de que se decrete un SOBRESEIMIENTO DEFINITIVO en vez de Provisional.

Mediante Providencia de 5 de junio de 2019, se corre traslado a las víctimas, mediante edicto del 6 de junio de 2019, desfijado el 13 de junio de 2019.

Actualmente el expediente mantiene un Proyecto en lectura en el despacho de la Juez.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

El 8 de mayo de 2012, LG Electronics Panamá, S.A. interpuso una demanda en contra de Compañía Panameña de Generación, S.A., radicada en el Juzgado Decimoquinto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panama. El propósito de esta demanda es que se declare que LG Electronics Panamá, S.A. contrató bajo error y que en consecuencia de ello, se ha generado un perjuicio de B/.1,235,000. La Compañía contestó la demanda negando los hechos y aportó pruebas con el fin de desvirtuar la demanda presentada en su contra y, además promovió una demanda de reconvención en contra de LG Electronics Panamá, S.A.

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

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

cuantías:

1- OCHOCIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES CON CINCUENTA CENTESIMOS (B/.823,291.50) en concepto de capital (correspondientes alcanon de arrendamiento desde octubre 2013 hasta enero de 2016), más perjuicios, intereses moratorios, costas y gastos del proceso, salvo mejor tasación pericial.

2- CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA CENTESIMOS (B/.198,174.30) en concepto de capital (correspondientesal Canonde arrendamiento desdeoctubre 2013-enero2014ylos 3 meses de aviso previo) daño emergente, más los perjuicios, intereses moratorios,costas y gastos del proceso, salvo mejor tasación pericial.

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

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

Estos procesos se encuentran pendientes de emitir Sentencia.

18. Administración del riesgo financiero

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

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

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

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

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
30 de junio de 2019

Anexo 1

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones Dr.	Eliminaciones Cr.	Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de Generación, S.A.	Corporación Westminster, S.A.	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Ventures, S.A.
Activos corrientes									
Efectivo y equivalente de efectivo	1,498,525	-	-	818,552	570,120	25,946	9,495	42,415	31,997
Alquileres por cobrar	175,227	-	-	-	85,649	89,578	-	-	-
Acuerdos y convenios por cobrar	139,243	-	-	-	139,243	-	-	-	-
Anticipos a proveedor	23,715	-	-	100	9,298	455	13,862	-	-
Cuentas por cobrar otras	525	-	150,029	150,554	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	150,548	-	-	33,624	99,918	8,665	5,575	2,732	34
Total de activos corrientes	1,987,783	-	150,029	1,002,830	904,228	124,644	28,932	45,147	32,031
Activos no corrientes									
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	2,296,533	-	4,946,000	7,242,533	-	-	-	-	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	263,704	-	-	-	259,120	2,918	1,666	-	-
Propiedades de inversión	206,910,666	-	-	-	175,880,517	13,718,716	7,334,951	5,216,951	4,759,531
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	211,392	-	-	-	-	-	211,392	-	-
Acuerdos y convenios por cobrar	4,191,205	-	-	-	4,191,205	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	-	-	5,808,176	5,755,228	-	300	52,648	-	-
Inversión en acciones	-	-	161,526,606	161,526,606	-	-	-	-	-
Fondo de cesantía	20,908	-	-	20,908	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía	42,648	-	-	-	9,261	11,582	-	21,805	-
Total de activos no corrientes	213,937,056	-	172,280,782	174,545,275	180,340,103	13,733,516	7,600,657	5,238,756	4,759,531
Total de activos	**215,924,839**	**-**	**172,430,811**	**175,548,105**	**181,244,331**	**13,858,160**	**7,629,589**	**5,283,903**	**4,791,562**
PASIVOS Y PATRIMONIO									
Pasivos corrientes									
Sobregiros bancarios	55,218	-	-	-	55,218	-	-	-	-
Préstamos bancarios por pagar	2,705,040	-	-	-	2,705,040	-	-	-	-
Cuentas por pagar, proveedores	139,580	-	-	16,104	113,077	3,212	6,929	204	54
Adelantos recibidos de clientes	164,117	-	-	-	161,367	2,750	-	-	-
Impuestos y otros pasivos por pagar	259,175	150,029	-	27,156	366,559	10,835	-	1,682	2,972
Total de pasivos corrientes	3,323,130	150,029	-	43,260	3,401,261	16,797	6,929	1,886	3,026
Pasivos no corrientes									
Préstamos bancarios por pagar	35,263,950	-	-	-	35,263,950	-	-	-	-
Depósitos en garantía, alquileres	1,832,914	-	-	-	1,526,091	212,195	63,850	30,778	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	-	5,808,176	-	-	3,830,808	1,925,020	-	-	52,348
Bonos por pagar	-	4,946,000	-	-	4,946,000	-	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	37,096,864	10,754,176	-	-	45,566,849	2,137,215	63,850	30,778	52,348
Total de pasivos	40,419,994	10,904,205	-	43,260	48,968,110	2,154,012	70,779	32,664	55,374
Compromisos									
Patrimonio									
Acciones comunes	11,245,920	564,018	-	11,245,920	10,000	533,518	500	10,000	10,000
Capital adicional pagado	265,000	-	-	265,000	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	163,993,925	160,962,588	-	163,993,925	132,266,221	11,170,630	7,558,310	5,241,239	4,726,188
Total de patrimonio	175,504,845	161,526,606	-	175,504,845	132,276,221	11,704,148	7,558,810	5,251,239	4,736,188
Total de pasivos y patrimonio	**215,924,839**	**172,430,811**	**-**	**175,548,105**	**181,244,331**	**13,858,160**	**7,629,589**	**5,283,903**	**4,791,562**

a) Elimina inversión en acciones en compañías subsidiarias.
b) Elimina saldos entre compañías subsidiarias.

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

Anexo 2

Consolidación de los Estados de Resultados
Semestre terminado el 30 de junio de 2019

(Cifras en Balboas)		Eliminaciones							
	Consolidado	Dr.	Cr.	Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de Generación, S.A.	Corporación Westminster, S.A.	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Ventures, S.A.
Ingresos									
Arrendamiento de galeras	9,531,688	-	-	-	8,049,942	1,038,747	442,999	-	-
Arrendamiento de terreno	465,734	-	-	-	210,734	-	-	-	255,000
Arrendamiento de ductos	106,887	-	-	-	106,887	-	-	-	-
Arrendamiento de locales	208,227	-	-	-	-	-	-	208,227	-
Arrendamiento de estacionamiento	36,170	-	-	-	36,170	-	-	-	-
Total de ingresos	10,348,706	-	-	-	8,403,733	1,038,747	442,999	208,227	255,000
		-	-						
Gastos		-	-						
Gastos generales y administrativos	(1,494,269)	-	-	(268,218)	(1,029,541)	(99,066)	(60,233)	(28,324)	(8,887)
Alquiler de terreno	(259,146)	-	-	-	(104,096)	(72,965)	(82,085)	-	-
Depreciación y amortización	(28,350)	-	-	-	(26,351)	(332)	(1,667)	-	-
Total de gastos	(1,781,765)	-	-	(268,218)	(1,159,988)	(172,363)	(143,985)	(28,324)	(8,887)
Ganancia en operaciones	8,566,941	-	-	(268,218)	7,243,745	866,384	299,014	179,903	246,113
Otros ingresos (egresos)									
Ganancia en el valor razonable de la inversión	-	1,453,649		1,453,649	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	841,615	-	-	-	768,437	43,204	15,872	14,102	-
Dividendos recibidos	-	6,626,000	-	6,626,000	-	-	-	-	-
Intereses ganados	4,545	298,409	-	301,540	1,414	-	-	-	-
Gastos financieros	(1,300,130)	-	298,409	-	(1,598,539)	-	-	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	(453,970)	8,378,058	298,409	8,381,189	(828,688)	43,204	15,872	14,102	-
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	8,112,971	8,378,058	298,409	8,112,971	6,415,057	909,588	314,886	194,005	246,113
Impuesto sobre la renta	(662,600)	-	-	(662,600)	-	-	-	-	-
Ganancia neta	**7,450,371**	**8,378,058**	**298,409**	**7,450,371**	**6,415,057**	**909,588**	**314,886**	**194,005**	**246,113**
Ganancias acumuladas al inicio 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
Ganancias del año	7,450,371	8,378,058	298,409	7,450,371	6,415,057	909,588	314,886	194,005	246,113
Dividendos pagados	(3,009,827)	-	6,626,000	(3,009,827)	(4,730,000)	(1,020,000)	(381,000)	(170,000)	(325,000)
Ganancias acumuladas al final del año	**163,993,925**	**195,912,259**	**34,949,671**	**163,993,925**	**132,266,221**	**11,170,630**	**7,558,310**	**5,241,239**	**4,726,188**