



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

31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2019 y 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).


Licda. Jovana Baloy
Febrero 2020

Jovana I. Baloy L.
Cédula 8-771-199
CPA N° 0084-2007

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	diciembre 2019	diciembre 2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	1,033,738	774,708
Alquileres por cobrar	5	338,795	409,207
Acuerdos y convenios por cobrar	6	40,038	111,335
Anticipos a proveedores		75,158	108,506
Cuentas por cobrar, otras		405	7,551
Gastos e impuestos pagados por adelantado		46,215	217,001
Total de activos corrientes		<u>1,534,349</u>	<u>1,628,308</u>
Activos no corrientes			
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		-	-
Inversión en acciones		4,700	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	8	239,201	292,054
Propiedades de inversión	9	204,511,106	206,646,133
Derecho de uso, neto	7	8,290,810	-
Costos acumulados de proyectos en desarrollo		-	211,392
Acuerdos y convenios por cobrar	6	26,693	4,277,616
Fondo de cesantía		23,726	17,760
Depósitos en garantía		42,288	52,099
Total de activos no corrientes		<u>213,138,524</u>	<u>211,497,054</u>
Total de activos		<u>214,672,873</u>	<u>213,125,362</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	10	434,403	369,065
Préstamos bancarios por pagar	11	2,705,040	2,705,037
Arrendamiento Financiero		100,911	-
Cuentas por pagar, proveedores		19,675	238,847
Adelantos recibidos de clientes		168,721	195,448
Impuestos y otros pasivos por pagar		143,959	145,980
Total de pasivos corrientes		<u>3,572,709</u>	<u>3,654,377</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	11	33,812,960	36,518,000
Arrendamiento Financiero		3,987,268	-
Depósitos en garantía, alquileres		2,007,640	1,888,684
Total de pasivos no corrientes		<u>39,807,868</u>	<u>38,406,684</u>
Total de pasivos		<u>43,380,577</u>	<u>42,061,061</u>
Compromisos	17		
Patrimonio			
Acciones comunes	14	11,250,372	11,245,920
Capital adicional pagado	14	265,000	265,000
Ganancias acumuladas		159,776,924	159,553,381
Total de patrimonio		<u>171,292,296</u>	<u>171,064,301</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>214,672,873</u>	<u>213,125,362</u>

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

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

Estado Consolidado de Resultados

Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)	Notas	diciembre 2019	diciembre 2018
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		18,977,905	18,932,806
Arrendamiento de terreno		886,562	894,385
Arrendamiento de ductos		222,102	199,036
Arrendamiento de locales		417,744	416,031
Arrendamiento de estacionamiento		72,515	58,915
Cuota de Mantenimiento		1,423,743	1,362,650
Total de ingresos		<u>22,000,571</u>	<u>21,863,823</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	13 y 15	(3,047,724)	(2,618,678)
Alquiler de terreno	17	-	(510,347)
Depreciación y amortización	7 y 8	(436,637)	(56,910)
Total de gastos		<u>(3,484,361)</u>	<u>(3,185,935)</u>
Ganancia en operaciones		18,516,210	18,677,888
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	(2,479,673)	(547,499)
Otros ingresos		368,152	468,635
Dividendos recibidos		56	-
Intereses ganados		12,267	2,835
Gastos financieros	10 y 11	(2,817,994)	(2,656,058)
		<u>(4,917,192)</u>	<u>(2,732,087)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		13,599,018	15,945,801
Impuesto sobre la renta			
Corriente		(1,336,106)	(1,180,041)
Diferido		-	-
Total de impuesto sobre la renta	16	<u>(1,336,106)</u>	<u>(1,180,041)</u>
Ganancia neta		<u><u>12,262,912</u></u>	<u><u>14,765,760</u></u>

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019

(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 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
Emision de acciones Clase B	4,452	-	-	4,452
Dividendos distribuidos (Acciones Clase B)	-	-	(12,039,369)	(12,039,369)
Ganancia neta	-	-	12,262,912	12,262,912
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>11,250,372</u>	<u>265,000</u>	<u>159,776,924</u>	<u>171,292,296</u>

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

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

Estado de Flujos de Efectivo

Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Notas	diciembre 2019	diciembre 2018
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		12,262,912	14,765,760
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7 y 8	436,637	56,910
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	2,479,673	547,499
Impuesto sobre la renta corriente	16	1,336,106	1,180,041
		<u>16,515,328</u>	<u>16,550,210</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		70,412	(98,955)
Acuerdos y convenios por cobrar		4,322,220	177,718
Anticipos a proveedores		33,348	(74,739)
Cuentas por cobrar, otras		7,146	(7,201)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		170,786	(193,892)
Costos acumulados de proyectos en desarrollo		211,392	-
Derecho de Uso		(8,670,975)	-
Fondo de cesantía		(5,966)	(4,542)
Depósitos en garantía		9,811	2,165
Cuentas por pagar, proveedores		(219,172)	162,769
Adelantos recibidos de clientes		(26,727)	(198,026)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(1,338,127)	(1,267,599)
Depósitos en garantía, alquileres		118,956	84,458
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>11,198,432</u>	<u>15,132,366</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Arrendamiento Financiero		4,088,179	-
Adquisición de activos fijos	8	(3,619)	(4,442)
Adquisición de propiedades de inversión	9	(344,646)	(443,150)
Capitalización de Costos de proyectos terminados		-	228,956
Aumento en los Costos de proyectos en desarrollo		-	(194,698)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>3,739,914</u>	<u>(413,334)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Inversión en acciones		(4,700)	
Efectivo (pagado a) recibido de sobregiros bancarios	10	65,338	156,520
Efectivo pagado a préstamos bancarios		(2,705,037)	(4,254,741)
Emisión de acciones - Clase B		4,452	-
Dividendos pagados		(12,039,369)	(12,000,169)
Cuentas por pagar, compañía relacionada		-	(38,000)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(14,679,316)</u>	<u>(16,136,390)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo durante el año			
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio de año		259,030	(1,417,358)
Efectivo y equivalente de efectivo al final de año	4	<u>1,033,738</u>	<u>774,708</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 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, PH Plaza Canaima, 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 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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.

Mediante la Resolución No. 576-19 del mes de diciembre de 2019, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. fue autorizado por la Superintendencia de Mercado de Valores para la emisión de Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de B/.100,000,000.

- *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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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. Éstos 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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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:

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Activos por derechos de uso

Aplicación por primera vez

La NIIF 16 cambia la forma de contabilizar el arrendamiento para los arrendatarios, utilizando un modelo único para contabilizar dichas transacciones. Este modelo único determina que un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente, y un pasivo por arrendamiento, que representa su obligación de realizar pagos futuros de arrendamiento.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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.

Las siguientes normas e interpretaciones han sido adoptadas en el periodo corriente.

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.

4. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	diciembre 2019	diciembre 2018
Caja menuda	1,300	1,300
En bancos a la vista:		
The Bank of Nova Scotia - Fideicomiso	453,479	304,356
MMG Bank Corp. Trust Bahamas	230,081	205,040
Banco General, S.A.	295,043	201,890
Prival Bank, S.A.	4,042	4,187
The Bank of Nova Scotia	31,697	42,257
MMG Bank Corporation	14,910	12,439
Banistmo, S.A.	1,633	1,687
Banco Aliado, S.A.	1,553	1,552
	<u>1,033,738</u>	<u>774,708</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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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/.338,795 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:

	diciembre 2019	diciembre 2018
Universidad de Panamá	-	4,282,182
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	66,731	106,769
	66,731	4,388,951
Menos: porción corriente	40,038	111,335
	26,693	4,277,616

Elektra Noreste

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

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

El contrato para el Edificio Flex 10 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

El contrato para el Edificio Flex 8 y 9 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

	Convenio	Monto	Consumo promedio en KWH
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	41,774	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	14,198	-
Edificio C22	DI - GI - DPP - 091 - 14	10,759	-
		<u>66,731</u>	

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

7. Activos por derecho de uso, neto

El movimiento de los activos por derecho de uso se detalla a continuación:

Costo:	2019
Al inicio del año	-
Nuevos contratos	8,670,975
Al final del año	8,670,975
Depreciación acumulada:	
Al inicio del año	-
Gasto del año	(380,165)
Al final del año	(380,165)
Saldo neto	8,290,810

El gasto de depreciación de los activos por derecho de uso se incluye en el rubro de gastos de depreciación y amortización consolidado en los resultados.

Para el cálculo del activo derecho de uso, se tomó en consideración el crédito a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. otorgado por la Universidad de Panamá por devengar al 1 enero 2019 por la suma de B/.4,282,182.

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

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

	diciembre 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	3,211	408				3,619
Al final del año	63,511	12,595	221,623	34,560	251,324	583,613
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	35,088	9,943	89,675	22,275	130,959	287,940
Gastos del año	8,033	1,099	23,941	6,300	17,099	56,472
Al final del año	43,121	11,042	113,616	28,575	148,058	344,412
	20,390	1,553	108,007	5,985	103,266	239,201



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>diciembre 2018</u>					Total
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina y Palco)	
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

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos la empresa CBRE, Inc., 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 2019.

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

	diciembre 2019	diciembre 2018
Saldo al inicio del año	206,646,133	206,750,482
Adiciones al costo	344,646	443,150
Cambio en el valor razonable	(2,479,673)	(547,499)
Saldo al final del año	<u>204,511,106</u>	<u>206,646,133</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Descripción	Costo Según Libros	Valor de los avalúos	Cambios en el Valor Razonable
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	68,629,774	173,867,086	105,237,312
Compañía Panameña de Generación, S.A.	4,503,743	13,413,856	8,910,113
Corporación Westminster, S.A.	83,274	7,736,673	7,653,399
Prima Finance & Ventures, S.A.	288,530	4,676,630	4,388,100
Prima 1, S.A.	712,535	4,816,861	4,104,326
	<u>74,217,856</u>	<u>204,511,106</u>	<u>130,293,250</u>

10. Sobregiro bancario

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantiene un sobregiro bancario por B/.434,403 en 2019 (2018: B/.369,065) con Banco General, S.A. Causa una tasa de interés anual del 5% (2018- 4.5%)

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo había pagado intereses y FECl por la suma de B/.18,976 (diciembre 2018: B/.11,591).

11. Préstamos bancarios por pagar

Al 31 de diciembre de 2019, Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales se detallan a continuación:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	diciembre 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 Fideicomiso de Garantía.	15,952,500	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, 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 Fideicomiso de Garantía.	20,565,500	22,088,871
	36,518,000	39,223,037
Menos: porción corriente	2,705,040	2,705,037
Porción no corriente	33,812,960	36,518,000

El 30 de junio de 2017 se constituyó un Fideicomiso irrevocable en la ciudad de Panamá, República de Panamá, y se modificó a través de la escritura pública No. 9,675 de fecha 18 de septiembre de 2019, inscrita al Folio No. 30128275, en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá; entre The Bank of Nova Scotia (Panamá) como Fiduciario y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. como Fideicomitente. Con el objeto de garantizar las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Préstamos con The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) y obligaciones futuras o Documentos de emisión, donde el Fideicomitente decidió ceder, transferir y traspasar a favor del Fiduciario derechos, para beneficio del Beneficiario. Esto, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 1 del 5 de enero de 1984, modificada por la Ley 21 del 10 de marzo de 2017.

En la misma escritura pública No.9,675 del 18 de septiembre de 2019, The Bank of Nova Scotia cede a The Bank of Nova Scotia (Panamá) S.A., en calidad de fiduciario, primeras hipotecas y anticresis de fincas, y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. extiende su cobertura.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Los beneficiarios principales significan los Acreedores, así como sus respectivos sucesores y cesionarios, y cualquier otra persona a favor de quien el Fideicomitente, a través del Fiduciario, deba hacer pagos de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; y Beneficiario Residual significa el Fideicomitente como beneficiario residual, sólo en la medida en que se hubieren satisfecho, en su totalidad, las Obligaciones Garantizadas.

Las Obligaciones Garantizadas por el fideicomiso son, entre otros, el pago puntual de lo adeudado bajo los términos, condiciones y acuerdos establecidos en los Documentos de Financiamiento de los Contratos de Préstamo con The Bank Of Nova Scotia (Sucursal Panamá) o en los Documentos de la Emisión o bonos garantizados.

Los bienes fiduciarios son todos aquellos dineros, bienes y derechos traspasados y los que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Fideicomitente, o por terceras personas autorizados por el Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso. Incluyendo, pero sin limitación, fondos, derechos cedidos, derechos de pólizas de seguro, derechos hipotecarios y anticréticos sobre las fincas gravadas, dineros, bienes y derechos que produzcan los bienes fiduciarios, entre otros.

Los derechos cedidos significa los créditos, y créditos adicionales, que le corresponden al Fideicomitente (en concepto de pagos pactados en los contratos de subarrendamiento de las Fincas Gravadas) cedidos en fideicomiso al Fiduciario, cesiones éstas que el Fideicomitente y el Fiduciario convinieron en documentar mediante los Contratos de Cesión, así como la compensación que, de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento suscrito entre la Universidad de Panamá y el Fideicomitente, corresponde al Fideicomitente en caso de expropiación del terreno sobre el cual están edificadas las Fincas Hipotecadas, cedida en fideicomiso al 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Préstamo 2:

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha pagado en concepto de intereses y feci la suma de B/.2,470,788 (diciembre 2018: B/.2,644,467).

12. Bonos por pagar

En diciembre del 2019, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución SMV 576-19 para la emisión de Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de B/.100,000,000.

13. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	diciembre 2019	diciembre 2018
Alquileres por cobrar- Epaco Investment Corp. Inc.	136,425	181,900

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

Transacciones:

Ingresos - Arrendamiento de terreno	<u>510,000</u>	<u>510,000</u>
-------------------------------------	----------------	----------------

Arrendamiento de Local	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>
------------------------	---------------	---------------

Gastos generales y administrativos:

Servicios profesionales	<u>303,935</u>	<u>15,592</u>
-------------------------	----------------	---------------

Alquiler de oficina	<u>180,000</u>	<u>180,000</u>
---------------------	----------------	----------------

Salarios y otras remuneraciones a personal clave	<u>44,363</u>	<u>44,363</u>
--	---------------	---------------

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

14. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	diciembre 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 5,016,479 (2018-5,016,379)	11,200,372	11,195,920
	<u>11,250,372</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.

	diciembre 2019	diciembre 2018
Detalle de emisión de Acciones Clase B		
Acciones emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 239,544 acciones a un precio B/.45.00 cada acción.	10,779,480	10,774,980
Gastos de colocación y emisión.	<u>(143,126)</u>	<u>(143,078)</u>
Total de acciones emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	10,636,354	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>11,200,372</u>	<u>11,195,920</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

- 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.

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.

15. Gastos generales y administrativos

	<u>Diciembre</u> <u>2019</u>	<u>Diciembre</u> <u>2018</u>
Reparación y mantenimiento	B/. 834,047	565,401
Servicios profesionales	793,616	718,787
Salarios y otras remuneraciones	288,205	283,509
Seguros	224,584	206,624
Alquiler	192,278	201,655
Vigilancia y seguridad	165,696	168,016
Jardinería	103,148	91,024

Continúa...

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

.... Continuación

Otros gastos	63,683	57,984
Recolección de basura	58,516	50,609
Electricidad	58,182	56,436
Aseo y limpieza	50,848	26,754
Comisiones	43,507	31,054
Comisiones y cargos bancarios	41,880	18,100
Cuotas patronales	37,633	34,695
Impuestos	25,997	35,179
Agua	19,261	18,026
Letreros y señalizaciones	12,070	16,235
Teléfono e internet	9,890	9,958
Combustible	9,361	8,830
Uniforme de personal	4,656	5,774
Útiles de oficina	4,263	5,795
Legales, notariales	3,419	4,550
Donaciones	1,400	3,050
Acarreo y transporte	1,084	633
Entrenamientos y seminarios	500	-
	<u>B/. 3,047,724</u>	<u>2,618,678</u>

16. 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 2019, 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:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

- 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 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

- 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:

	diciembre 2019	diciembre 2018
Dividendos recibidos de subsidiarias	<u>13,361,000</u>	<u>11,800,406</u>
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos recibidos de las subsidiarias	<u>1,336,100</u>	<u>1,180,041</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

17. Compromisos

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

Mediante el contrato No 2006-72 celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., producto de una Licitación Pública se le otorga en arrendamiento un globo de terreno de la finca No. 17,908 inscrita en el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), folio veinte (20), de la Sección de propiedad, Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles constan inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

Basado en lo pactado en el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, de la finca No. 17,908 se segregó un globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá, y nació la nueva finca No. 293,111; arrendada a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Adicional, de la finca No. 17,908 se segregó otro globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá y nació la finca No. 309,838, que a través de la Adenda No. 1 al contrato, se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.; y posterior a ello, se realiza otra segregación de la Finca No. 17,908 a nombre de la Universidad de Panamá, naciendo la finca No. 444,921, que a través la Adenda No. 2 al Contrato se otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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 diciembre 2019 el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,610.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

- 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 subarrendatarios 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%.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

- 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 diciembre 2019, el canon de arrendamiento mensual es de B/.13,862.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

- 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.

18. Litigios

Corporación Westminster, S.A.

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

El estatus del caso es cerrado y archivado.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Una vez agotada la etapa de investigación, la Fiscalía General de Cuentas, a través de la Vista Fiscal Patrimonial No. 49/18 de 4 de diciembre del 2018, solicitó 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. 65-2019 del 11 de marzo de 2019, dispuso que no existía lesión patrimonial y que lo que correspondía, era el cierre y 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.

Mediante Auto No.221-2019 de 11 de julio de 2019 se resolvió negar el Recurso de Reconsideración presentado por el Fiscal de Cuentas contra Auto No.65-2019 del 11 de marzo de 2019.

II. INVESTIGACION PENAL POR EL DELITO CONTRA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN PRESUNTO PERJUICIO DE LA UNIVERSIDAD DE PANAMA

Investigación iniciada ante el Juzgado Noveno de Circuito Penal de Panamá, por el supuesto hecho irregular contenido de los reparos sustentados en el Informe de Auditoria No. 032-190-2016-DINAG-DESAAG de 23 de junio de 2016, complementado a través del Informe de Complementación Num.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 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 No. 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.

Mediante Auto No.7 de 2 de septiembre de 2019 el juez de la causa declaró Sobreseimiento Provisional. Dicha decisión fue objeto de apelación y el Segundo Tribunal de Justicia mediante Auto de Segunda Instancia No. 2 de 2 de enero de 2020 revocó la decisión de Primera Instancia y decreta sobreseimiento Definitivo y en consecuencia ordena el archivo del expediente.

Actualmente se encuentra en proceso de notificación de la decisión de segunda instancia.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

El día 8 de mayo de 2012 LG Electronics Panamá, S.A. interpuso una demanda en contra de Compañía Panameña de Generación, S.A., radicada en el Juzgado Decimoquinto de

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

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

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

Estos procesos se encuentran pendientes de emitir Sentencia.

19. Administración del riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, el Grupo están expuestas a riesgos financieros,



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

2



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

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Anexo 1

	Eliminaciones		Prima Sii, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panamena 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	1,033,738	-	291,344	500,464	134,027	62,833	35,618	9,452
Alquileres por cobrar	338,795	-	-	38,613	163,757	-	-	136,425
Acuerdos y convenios por cobrar	40,038	-	-	40,038	-	-	-	-
Anticipos a proveedor	75,158	-	-	43,386	12,277	13,862	5,633	-
Cuentas por cobrar otras	405	-	405	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	46,215	-	34,674	7,814	-	3,727	-	-
Total de activos corrientes	<u>1,534,349</u>	-	<u>326,423</u>	<u>630,315</u>	<u>310,061</u>	<u>80,422</u>	<u>41,251</u>	<u>145,877</u>
Activos no corrientes								
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	4,946,000	4,946,000	-	-	-	-	-
Inversión en acciones	4,700	-	160,267,268	-	-	-	-	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	239,201	-	-	236,590	2,611	-	-	-
Propiedades de inversión	204,511,106	-	-	173,867,086	13,413,856	7,736,673	4,816,861	4,676,630
Derecho de Uso	8,290,910	-	-	5,368,515	939,819	1,982,476	-	-
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	-	-	-	-	-	-	-	-
Acuerdos y convenios por cobrar	26,693	-	5,755,518	26,693	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	-	-	23,726	-	-	-	-	-
Fondo de cesantía	23,726	-	-	8,901	11,582	-	21,805	-
Depósitos en garantía	42,288	-	-	179,507,785	14,367,868	9,719,149	4,838,666	4,676,630
Total de activos no corrientes	<u>213,138,524</u>	-	<u>170,992,512</u>	<u>180,138,100</u>	<u>14,677,929</u>	<u>9,799,571</u>	<u>4,879,917</u>	<u>4,676,630</u>
Total de activos	<u>214,672,873</u>	-	<u>171,318,935</u>	<u>180,138,100</u>	<u>14,677,929</u>	<u>9,799,571</u>	<u>4,879,917</u>	<u>4,822,507</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO								
Pasivos corrientes								
Sobregiros bancarios	434,403	-	-	434,403	-	-	-	-
Préstamos bancarios por pagar	2,705,040	-	-	2,705,040	-	-	-	-
Arrendamiento corto plazo	100,911	-	-	6,389	73,103	21,419	-	-
Cuentas por pagar, proveedores	19,675	-	-	19,660	10	5	-	-
Adelantos recibidos de clientes	168,721	-	-	160,383	8,338	-	-	-
Impuestos y otros pasivos por pagar	143,959	-	26,639	100,786	9,570	2,292	1,697	2,975
Total de pasivos corrientes	<u>3,572,709</u>	-	<u>26,639</u>	<u>3,426,661</u>	<u>91,021</u>	<u>23,716</u>	<u>1,697</u>	<u>2,975</u>
Pasivos no corrientes								
Préstamos bancarios por pagar	33,812,960	-	-	33,812,960	-	-	-	-
Arrendamiento largo plazo	3,987,268	-	-	1,246,149	899,910	1,841,209	-	-
Depósitos en garantía, alquileres	2,007,640	-	-	1,633,730	212,195	130,937	30,778	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	-	5,755,518	-	2,830,258	2,498,050	315,050	50	112,110
Bonos por pagar	-	4,946,000	-	4,946,000	-	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	<u>39,807,868</u>	<u>10,701,518</u>	<u>26,639</u>	<u>44,469,097</u>	<u>3,610,155</u>	<u>2,287,196</u>	<u>30,828</u>	<u>112,110</u>
Total de pasivos	<u>43,380,577</u>	<u>10,701,518</u>	<u>26,639</u>	<u>47,895,758</u>	<u>3,701,176</u>	<u>2,310,912</u>	<u>32,525</u>	<u>119,089</u>
Compromisos								
Patrimonio								
Acciones comunes	11,250,372	564,018	11,250,372	10,000	533,518	500	10,000	10,000
Capital adicional pagado	265,000	-	265,000	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	159,776,924	159,698,550	159,776,924	132,232,342	10,443,235	7,488,159	4,837,392	4,697,422
Total de patrimonio	<u>171,292,296</u>	<u>160,262,568</u>	<u>171,292,296</u>	<u>132,242,342</u>	<u>10,976,753</u>	<u>7,488,659</u>	<u>4,847,392</u>	<u>4,707,422</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>214,672,873</u>	<u>170,964,086</u>	<u>171,318,935</u>	<u>180,138,100</u>	<u>14,677,929</u>	<u>9,799,571</u>	<u>4,879,917</u>	<u>4,822,507</u>

a) Elimina inversión en acciones en compañías subsidiarias.

b) Elimina saldos entre compañías subsidiarias.

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

Consolidación de los Estados de Resultados
Doce meses terminados el 31 de diciembre 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 galerías	18,977,905	-	-	-	16,110,167	2,036,379	831,359	-	-
Arrendamiento de terreno	886,562	-	-	-	376,562	-	-	-	510,000
Arrendamiento de ductos	222,102	-	-	-	222,102	-	-	-	-
Arrendamiento de locales	417,744	-	-	-	-	-	-	417,744	-
Arrendamiento de estacionamiento	72,515	-	-	-	72,515	-	-	-	-
Cuota de Mantenimiento	1,423,743	-	-	-	1,348,172	39,553	36,018	-	-
Total de ingresos	22,000,571	-	-	-	18,129,518	2,075,932	867,377	417,744	510,000
Gastos									
Gastos generales y administrativos	(3,047,724)	-	-	(563,115)	(2,079,944)	(177,487)	(165,826)	(51,599)	(9,753)
Alquiler de terreno	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación y amortización	(436,637)	-	-	-	(223,837)	(101,333)	(111,467)	-	-
Total de gastos	(3,484,361)	-	-	(563,115)	(2,303,781)	(278,820)	(277,293)	(51,599)	(9,753)
Ganancia en operaciones	18,516,210	-	-	(563,115)	15,825,737	1,797,112	590,084	366,145	500,247
Otros ingresos (egresos)									
Ganancia en el valor razonable de la inversión	-	189,611	-	189,611	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(2,479,673)	-	-	-	(2,093,545)	(304,860)	401,722	(400,090)	(82,900)
Otros ingresos	368,152	-	-	-	227,694	32,761	93,594	14,103	-
Dividendos recibidos	56	13,361,000	-	13,361,056	-	-	-	-	-
Intereses ganados	12,267	601,763	-	611,466	2,564	-	-	-	-
Gastos financieros	(2,817,994)	-	-	-	(3,191,272)	(79,820)	(148,665)	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	(4,917,192)	14,152,374	-	14,162,133	(5,054,559)	(351,919)	346,651	(385,987)	(82,900)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	13,599,018	14,152,374	-	13,599,018	10,771,178	1,445,193	936,735	(19,842)	417,347
Impuesto sobre la renta	(1,336,106)	-	-	(1,336,106)	-	-	-	-	-
Ganancia neta	12,262,912	14,152,374	-	12,262,912	10,771,178	1,445,193	936,735	(19,842)	417,347
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	12,262,912	14,152,374	601,763	12,262,912	10,771,178	1,445,193	936,735	(19,842)	417,347
Dividendos pagados	(12,039,369)	-	13,361,000	(12,039,369)	(9,120,000)	(2,283,000)	(1,073,000)	(360,000)	(525,000)
Ganancias acumuladas al final del año	159,776,924	201,686,575	41,988,025	159,776,924	132,232,342	10,443,235	7,488,159	4,837,392	4,697,422

K