



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



----- DECLARACION JURADA NOTARIAL -----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diecinueve (19) días del mes de Febrero del año dos mil dieciséis (2016), ante mí, Licenciada **JULIETT IVETTE OSORIO CAICEDO**, Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho - trescientos veintiuno - trescientos treinta y cuatro (8-321-334), compareció personalmente **SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho - trescientos uno - doscientos nueve (8-301-209), Presidente de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA, S.A. o PRIMA S.I.I., S.A.**, una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público a la Ficha ochocientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y cinco (843665), Rollo dos millones seiscientos setenta mil novecientos ochenta y cuatro (2670984), Imagen uno (1), persona a quien conozco debido a que se identificó a mi entera satisfacción, quien manifestó que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número siete - dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada. Accedí a ello, advirtiéndole que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva del DECLARANTE y en conocimiento del contenido del artículo 385 del Texto Único Penal que tipifica el delito de falso testimonio, lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta

DECLARACIÓN bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria, declaró lo siguiente: -----

ARTICULO UNICO: Declaro bajo la gravedad de juramento lo siguiente: -----

. Que he revisado el Estado Financiero Anual de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA, S.A. o PRIMA S.I.I., S.A.**, correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil quince (2015). -----

. Que a mi juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley No. uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

c. Que a mi juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA, S.A. o PRIMA S.I.I., S.A.**, para el período correspondiente del uno (1) de Enero de dos mil quince (2015) al treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil quince (2015). d. Que el firmante: -----

d.1 Es responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA, S.A. o PRIMA S.I.I., S.A.** -----

d.2 He diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **PRIMA**



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA, S.A. o PRIMA S.I.I., S.A., sean hechas de su consentimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. -----

d.3 He evaluado la efectividad de los controles internos de PRIMA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA, S.A. o PRIMA S.I.I., S.A., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

d.4 He presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

e. Que he revelado a los auditores de PRIMA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA, S.A. o PRIMA S.I.I., S.A., lo siguiente: -----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de PRIMA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA, S.A. o PRIMA S.I.I., S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existentes en los controles internos. -----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de PRIMA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA, S.A. o PRIMA S.I.I., S.A. -----

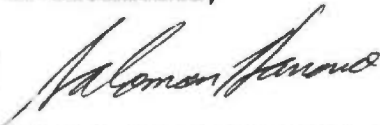
f. Que el firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios Significativo en los controles internos de PRIMA SOCIEDAD DE INVERSION INMOBILIARIA, S.A. o PRIMA S.I.I., S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad

a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

Esta declaración la hago para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores. -----

La suscrita Notaria deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontanea, que no hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los testigos señores: **CATERINA CASTRO**, con cédula de identidad personal número ocho - setecientos treinta y tres - cuatrocientos quince (8-733-415) y **RAYSA VERGARA**, con cédula de identidad personal número ocho - ochocientos cincuenta y cuatro - quinientos diecinueve (8-854-519) ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, personas a quien conozco y son hábiles para ejercer el cargo, le encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, la Notaria que doy fe. -----

EL DECLARANTE,

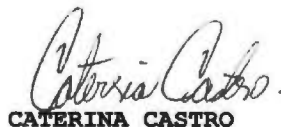


SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER

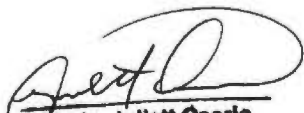
CEDULA: 8-301-209



TESTIGOS



CATERINA CASTRO



Licda. Juliett Osorio
Notaria Pública Novena



RAYSA VERGARA



**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
MEMORIA ANUAL 2015
Incluye Estados Financieros Auditados**

Período del 01 de enero 2015 al 31 de diciembre de 2015

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria,
S.A. o Prima S.I.I., S.A..

VALORES QUE HA REGISTRADO: Oferta pública de venta de hasta 10,000,000
de acciones comunes de la clase B

RESOLUCIÓN SMV: 264 del 15 de Mayo de 2015

NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono +507 263 4400
Fax +507 314 6689

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Ave. Samuel Lewis
Torre Banistmo, Piso 20

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: sony@primasii.com



Representante legal

Contenido del Informe Anual – Memoria Anual

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

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. Historia y Desarrollo

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima S.I.I., S.A. (la "Compañía" o PRIMA) es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 11 de septiembre de 2014.

La oficina principal está ubicada en Avenida Samuel Lewis, Torre Banistmo, Piso 20, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

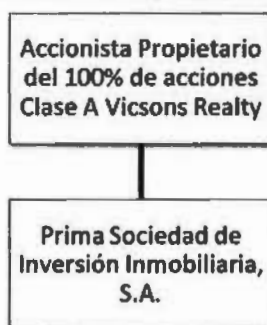
PRIMA tiene como objetivo procurar un rendimiento o retorno a sus accionistas a través de la inversión en acciones de compañías propietarias de bienes inmuebles ubicados en la República de Panamá y/o inversión en bienes inmuebles ubicados en la República de Panamá, que presenten potencial de apreciación y/o que posteriormente, le permitan a PRIMA S.I.I., S.A. realizar una ganancia de capital como resultado de la venta de tales acciones y/o del alquiler o venta de los bienes inmuebles que conformen el portafolio de inversión subyacente.

PRIMA obtuvo su registro como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada bajo Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) número 264 del 15 de mayo de 2015 que la autorizó a ofrecer públicamente hasta 10,000,000 de Acciones Clase B

Bajo resolución de la Dirección General de Ingresos (DGI) número 201-15, 188 se ordenó la inscripción de PRIMA en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto sobre la Renta.

B. Estructura organizativa

Vicons Realty es propietaria del 100% de las acciones clase A emitidas y en circulación de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima S.I.I., S.A.



C. Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados

Junta Directiva de Prima, S.I.I.:

Director/Presidente – Salomon Victor Hanono Wiznitzer

Director/Secretario – Alejandro Hanono Wiznitzer

Director/Tesorero – Amauri Ariel Castillo Chang (Independiente)

PRIMA es auto administrada por lo que su Junta Directiva cumplirá con las funciones propias de una Administradora de Inversiones.

Ejecutivo Principal de Administración de Inversiones y Oficial de Cumplimiento:

Salomon Victor Hanono Wiznitzer – Ejecutivo Principal De Administración De Inversiones

Valeria Rojas De Alemán – Oficial De Cumplimiento

Puesto de Bolsa y Custodio: SFC INVESTMENT, S.A. (SFCI)

Sub Custodio: CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES S.A.

Asesores Legales: FABREGA, MOLINO & MULINO

Audidores Externos: BAKER TILLY PANAMÁ

II. PRIMA EN CIFRAS

A. El Rendimiento Histórico Promedio

PRIMA aún no ha distribuido dividendos. No se han emitido acciones clase B

B. El Rendimiento Anual a la fecha

PRIMA no ha distribuido dividendos en el período

C. Detalle y valor de mercado de las inversiones de PRIMA por tipo de inversión, sector económico y por emisor, al principio y final del período

Aún PRIMA no cuenta con inversiones en activos inmobiliarios.

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

	Cantidad
Acciones Clase A emitidas y en circulación	100
Acciones Clase B emitidas y en circulación	0

El capital social autorizado es de B/. 10,050,000 dividido en: 100 acciones comunes clase A con un valor nominal de B/.500 cada una, todas emitidas, pagadas y en circulación, y 10,000,000 de acciones clase B con un valor nominal de B/.1 cada una, aún no emitidas ni pagadas.

Durante el período, la Junta Directiva aprobó e hizo efectivo un aporte de capital pagado en exceso por parte del accionista clase A por B/. 140,000

E. Deudas, Obligaciones Contraídas y Garantías Otorgadas

	2015	2014
<u>SALDOS:</u>		
Cuentas Por Pagar – Accionista Vicsons Realty	5,000	5,000

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

No se han realizado inversiones en activos inmobiliarios en el período

G. Número de los tenedores registrados por clase de valor en circulación y su distribución porcentual

Se emitieron 100 acciones clase A a favor de Vicsons Realty Corporation, pagadas y en circulación (100%). No se han emitido acciones clase B a la fecha del informe

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

	2015	2014
Salarios y otras remuneraciones	72,924	-
Honorarios profesionales	15,502	18,438
Cuotas patronales	8,855	-
Impuestos	300	-
Cargos bancarios	74	35
Legales y notariales	30	-
Registro de sociedad de inversión inmobiliaria	-	2,500
	<u>97,685</u>	<u>20,973</u>

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

Las acciones clase B aún no han sido emitidas ni pagadas


Representante legal

J. Valor Actual Neto de las Acciones Clase B (VNA)

La Junta Directiva de PRIMA con ocasión de la valoración anual de los inmuebles, así como con ocasión de la valoración de sus inmuebles cuando se den adquisiciones o ventas de éstos, realizará una valoración de sus activos y pasivos y podrá determinar que se calcule el VNA de sus Acciones Clase B. Las inversiones incidentales serán valoradas de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de junio de 2004. De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 37 del Acuerdo 5-2004, las sociedades de inversión cerradas registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores no están obligadas a calcular el VNA de sus cuotas de participación, salvo en aquellos casos en los que concurra excepcionalmente el derecho al reembolso de su inversión por los inversionistas, en cuyo caso el VNA se calculará de la siguiente manera:

- El VNA por acción será igual al valor expresado en dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que resulte de dividir al valor neto de los activos de PRIMA S.I.I., S.A., entre el respectivo número de Acciones Clase B emitidas y en circulación de PRIMA S.I.I., S.A. en la fecha de valoración.
- El valor neto de los activos de PRIMA S.I.I., S.A. será la diferencia que resulte de restarle a sus activos los pasivos de ésta en la fecha en que dicho valor es calculado.

El cálculo del Valor Neto por Acción de las Acciones Clase B no será necesariamente igual al Valor estimado de venta de las Acciones Clase B de PRIMA S.I.I., S.A. en el mercado, toda vez que para calcular el Valor Neto por Acción clase B se valorizan los activos netos según las Normas Internacionales de Información Financiera y el Valor estimado de Venta en el mercado por Acción Clase B se determinaría tomando en cuenta diferentes criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos.

A la fecha del 31 de diciembre de 2015 el valor neto de los activos de Prima S.I.I., S.A. medido como la diferencia entre activos y pasivos fue de B/. 71.342. Al no haber acciones B emitidas y en circulación el VNA de las acciones B es cero.

III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2015 por un Contador Público Autorizado Independiente junto a declaración Jurada

Se emite el presente Informe el mes de Marzo de 2016



Salomon Hanono
Representante Legal



Panamá, Marzo de 2016

Señores
Superintendencia del Mercado de Valores
Global Plaza Calle 50
Ciudad

SUPERVIL 15 MAR 16 09:40

CONS: 58516
RECIBIDO POR FERNANDO

Estimados Señores:

Adjunto a la presente reciban los siguientes informes correspondientes a la sociedad PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. o PRIMA S.I.I., S.A. Resolución 264-2015, original y dos copias:

1. Memoria Anual 2015
2. Estados Financieros Auditados a Diciembre 2015
3. Declaración Jurada 2015
4. CD

Sin otro particular, me despido atentamente.

PRIMA S.I.I., S.A.

Salomon Hanono
Representante Legal
Ejecutivo Principal de Administrador de Inversión

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

(Este documento ha sido preparado con el conocimiento de
que su contenido será puesto a disposición del público
inversionista y del público en general)

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de errores importantes en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation), al 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



12 de enero de 2016
Panamá, República de Panamá

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

ACTIVO	Notas	2015	2014
Activos corrientes			
Efectivo	4	16,302	34,027
Gastos de emisión - acciones clase B		68,797	-
Total de activos corrientes		<u>85,099</u>	<u>34,027</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Gastos acumulados por pagar		8,757	-
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar - accionista	5	5,000	5,000
Total de pasivos no corrientes		<u>13,757</u>	<u>5,000</u>
Patrimonio			
Acciones comunes - clase A	6	50,000	50,000
Capital adicional pagado - clase A	6	140,000	-
Déficit acumulado		(118,658)	(20,973)
Total de patrimonio		<u>71,342</u>	<u>29,027</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>85,099</u>	<u>34,027</u>

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

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	Notas	2015	2014
Gastos			
Gastos generales y administrativos	5, 7	<u>97,685</u>	<u>20,973</u>
Total de gastos		<u>97,685</u>	<u>20,973</u>
Pérdida		<u>97,685</u>	<u>20,973</u>

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

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
 (Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	Notas	Acciones comunes - clase A	Capital adicional pagado - clase A	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Emisión de acciones comunes - clase A	6	50,000	-	-	50,000
Pérdida - 2014		-	-	(20,973)	(20,973)
Saldo al 31 de diciembre de 2014		50,000	-	(20,973)	29,027
Capital adicional pagado - clase A	6	-	140,000	-	140,000
Pérdida - 2015		-	-	(97,685)	(97,685)
Saldo al 31 de diciembre de 2015		50,000	140,000	(118,658)	71,342

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

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	Notas	2015	2014
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Pérdida		(97,685)	(20,973)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Gastos acumulados por pagar		8,757	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(88,928)</u>	<u>(20,973)</u>
Flujos de efectivo en Actividades de Financiamiento			
Gastos de emisión - acciones clase B		(68,797)	-
Cuentas por pagar - accionista		-	5,000
Emisión de acciones comunes - clase A		-	50,000
Capital adicional pagado - clase A	6	140,000	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>71,203</u>	<u>55,000</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo		(17,725)	34,027
Efectivo al inicio del año		34,027	-
Efectivo al final del año	4	<u>16,302</u>	<u>34,027</u>

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

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (la "Compañía") es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 11 de septiembre de 2014.

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

La Compañía se dedicará 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, ubicados dentro o fuera de la República de Panamá, títulos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, en la República de Panamá o en el extranjero.

La oficina principal está ubicada en Avenida Samuel Lewis, Torre Banistmo, Piso 20, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 12 de enero de 2016.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con el año anterior.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de presentación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico.

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

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, la Compañía 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.

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

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, la Compañía 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.

La Compañía 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 e instrumentos de patrimonio

La Compañía clasifica los activos financieros e instrumentos de patrimonio dependiendo de la naturaleza y propósito para el cual fueron adquiridos y se determina al momento del reconocimiento inicial en el estado de situación financiera. Su clasificación es conforme con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un activo financiero y de un instrumento de patrimonio.

Efectivo - El efectivo consiste en un depósito en banco. Para efecto de la preparación del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el depósito a la vista en banco.

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

Acciones comunes - Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el fundamento al arreglo contractual. Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos se registran por el importe recibido, netos de los costos directos de emisión. Los costos de emisión de las acciones clase B se reconocen como gastos a medida que los instrumentos de patrimonio se hayan abandonado o se disponga de ellos.

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

Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2015.

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas, han sido adoptadas en el período corriente y el impacto de la adopción no tiene un impacto en los resultados reportados o situación financiera de la Empresa.

Modificaciones a las NIIF

- *NIC 19 - Beneficios a los empleados - Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados.*

Las modificaciones permiten que las contribuciones que son independientes del número de años de servicio puedan ser reconocidos como una reducción en el costo del servicio en el período en el cual el servicio es prestado, en lugar de asignar las contribuciones a los periodos de servicio. Otras contribuciones de empleados o terceros se requiere que sean atribuidas a los periodos de servicio, ya sea usando la fórmula de contribución del plan o sobre una base lineal. Vigente a partir del 1 de julio de 2014.

Mejoras anuales

Mejoras Anuales Ciclo 2010 – 2012. Vigentes a partir del 1 de julio de 2014.

- *NIIF 13 Medición del Valor Razonable.*
Aclara que la emisión de la NIIF 13 y la modificación de NIIF 9 y NIC 39 no eliminan la posibilidad de medir ciertos créditos y cuentas por pagar a corto plazo sin proceder a descontar.
- *NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.*

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

Los pagos a las entidades que prestan servicios de Administración se deben divulgar.

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

Nuevas normas

- *NIIF 9 - Instrumentos Financieros.*
Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.
- *NIIF 14 - Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas.*
Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gasto o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo con otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos de acuerdo con esta Norma, porque el importe se incluye, o se espera incluir, por el regulador de la tarifa al establecer los precios que una entidad puede cargar a los clientes por bienes o servicios con tarifas reguladas. Vigente a partir del 1 de enero de 2016.
- *NIIF 15 - Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes.*
Los requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Vigente a partir del 1 de enero de 2017.

Modificaciones a las NIIF

- *NIIF 11 - Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.*
Proporciona guías, cuando una entidad adquiere una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, tal como se define en la NIIF 3, aplicará, en la medida de su participación, todos los principios de contabilización de las combinaciones de negocios de la NIIF 3 y otras NIIF, que no entren en conflicto con las guías de esta NIIF y revelará la información que se requiera en dichas NIIF en relación con las combinaciones de negocios. Vigente a partir del 1 de julio de 2016.

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

- *NIC 27 Estados Financieros Separados.*
Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en filiales, negocios conjuntos y coligadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a los requerimientos de las NIC 28. Vigente a partir del 1 de enero de 2016.
- *NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o Aportes de activos entre un inversionista y sus Coligadas y Negocios Conjuntos.*
Las modificaciones abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 (2011), en el tratamiento de la venta o la aportes de bienes entre un inversionista y sus coligadas o negocios conjuntos. Vigente a partir del 1 de enero de 2016.
- *NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 - Entidades de Inversión, Aplicación de Excepciones de Consolidación.*
Introduce aclaraciones menores a las exigencias en la contabilización de las entidades de inversión. Vigente a partir del 1 de enero de 2016.
- *NIC 1 - Iniciativa de revelación.*
Mejorar la eficacia de las revelaciones, que incluye acciones específicas, así como una amplia y ambiciosa revisión de requisitos de revelaciones de la Norma. Vigente a partir del 1 de enero de 2016.

Mejoras anuales

Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014. Vigentes a partir del 1 de enero de 2016.

- *NIIF 5 - Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas.*
Cambios en los métodos de eliminación.
- *NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Revelaciones.*
Mantenimiento de contratos. Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados.
- *NIC 19 - Beneficios a los Empleados.*
Tasa de descuento: tema del mercado regional.

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

4. Efectivo

	2015	2014
Banco General, S.A. - a la vista	<u>16,302</u>	<u>34,027</u>

Los fondos están libres de todo gravamen y, en consecuencia, la Compañía dispone de ellos en su totalidad.

5. Saldos y transacciones entre partes relacionadas

	2015	2014
<u>Saldos:</u>		
Cuentas por pagar - accionista	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>
<u>Transacciones:</u>		
Salarios y otras remuneraciones a personal clave	<u>26,000</u>	<u>-</u>

6. Acciones comunes

El capital social autorizado es de B/.10,050,000 dividido en; 100 acciones comunes clase A con un valor nominal de B/.500 cada una, todas emitidas, pagadas y en circulación, y 10,000,000 de acciones clase B con un valor nominal de B/.1 cada una, aún no emitidas ni pagadas.

Durante el período, la Junta Directiva aprobó e hizo efectivo un aporte de capital pagado en exceso por parte del accionista clase A por B/. 140,000.

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

7. Gastos generales y administrativos

	2015	2014
Salarios y otras remuneraciones	72,924	-
Honorarios profesionales	15,502	18,438
Cuotas patronales	8,855	-
Impuestos	300	-
Cargos bancarios	74	35
Legales y notariales	30	-
Registro de sociedad de inversión inmobiliaria	-	2,500
	<u>97,685</u>	<u>20,973</u>

8. Administración del riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito - El depósito en banco, está expuesto al riesgo de crédito. Sin embargo, estos fondos están colocados en una institución de prestigio nacional, lo cual ofrece una garantía intrínseca de la recuperación de los mismos.

Riesgo de liquidez - La Administración es prudente con respecto al riesgo de liquidez, el cual implica mantener suficiente efectivo para hacerle frente a sus obligaciones futuras e inversiones planificadas. Los fondos provienen del aporte del accionista.