



(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Interinos No Auditados**

**31 de Diciembre de 2015**

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



Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

## **CONTENIDO**

---

**CARTA CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

---

## **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 Interinos no Auditados**


---

## 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. al 31 de Diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el período terminado el 31 de Diciembre de 2015 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 31 de Diciembre de 2014, 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. al 31 de Diciembre de 2015 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 2015 y 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ( NIIFs).

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

**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)

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

**Doce meses terminados el 31 de Diciembre 2015**

(Cifras en Balboas)

		<u>Diciembre 2015</u>	<u>Diciembre 2014</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	<b>5 y 7</b>	<u>97,685</u>	<u>20,973</u>
Total de gastos		<u>97,685</u>	<u>20,973</u>
<b>Pérdida</b>		<u><u>(97,685)</u></u>	<u><u>(20,973)</u></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**  
**Doce meses terminados el 31 de Diciembre 2015**

(Cifras en Balboas)

	Nota	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Déficit	Total de patrimonio
Saldo al 11 de septiembre de 2014		-	-	-	-
Emisión de acciones comunes- Clase A	6	50,000	-	-	50,000
Pérdida		-	-	(20,973)	(20,973)
Saldo al 31 de diciembre de 2014		<u>50,000</u>	<u>-</u>	<u>(20,973)</u>	<u>29,027</u>
Capital adicional pagado	6	-	140,000	-	140,000
Pérdida		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(97,685)</u>	<u>(97,685)</u>
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2015</b>		<b><u>50,000</u></b>	<b><u>140,000</u></b>	<b><u>(118,658)</u></b>	<b><u>71,342</u></b>

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

Doce meses terminados el 31 de Diciembre 2015

(Cifras en Balboas)	Nota	Diciembre 2015	Diciembre 2014
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Pérdida		(97,685)	(20,973)
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:			
Cuentas por pagar- proveedores		-	-
Gastos de emision- Acciones Clase B		(68,797)	-
Gastos acumulados por pagar		8,757	
Efectivo neto utilizado en actividades operación		<u>(157,725)</u>	<u>(20,973)</u>
<b>Flujos de efectivo en Actividades de Financiamiento</b>			
Cuentas por pagar accionistas			5,000
Emision de acciones comunes	6		50,000
Capital adicional pagado- Acciones Clase A	6	140,000	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>140,000</u>	<u>55,000</u>
<b>Aumento del efectivo</b>		(17,725)	34,027
Efectivo al inicio del periodo - 31 de diciembre 2014		34,027	-
Efectivo al final del periodo	4	<u><u>16,302</u></u>	<u><u>34,027</u></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 Interinos No Auditados 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.

### **2. Resumen de las políticas de contabilidad mas 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 Interinos No Auditados 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 Interinos No Auditados 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.

**Acciones comunes** - Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el fundamento al arreglo

# Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

## Notas a los Estados Financieros Interinos No Auditados 31 de Diciembre de 2015

### (Cifras en Balboas)

---

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 periodo 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 períodos de servicio. Otras contribuciones de empleados o terceros se requiere que sean atribuidas a los períodos 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.*  
Los pagos a las entidades que prestan servicios de Administración se deben divulgar.

# Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

## Notas a los Estados Financieros Interinos No Auditados 31 de Diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

---

### 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.
- *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

# Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

## Notas a los Estados Financieros Interinos No Auditados 31 de Diciembre de 2015

### (Cifras en Balboas)

---

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 Mantenedos 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 Interinos No Auditados

31 de Diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

### 4. Efectivo

	Diciembre 2015	Diciembre 2014
Banco General - 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

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

### 6. Acciones comunes

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

Durante el periodo, la Junta Directiva aprobó e hizo efectivo un aporte de capital pagado en exceso por parte de los accionistas de la Clase A por B/. 140,000.

# Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Subsidiaria 100% de Vicsons Realty Corporation)

## Notas a los Estados Financieros Interinos No Auditados 31 de Diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

### 7. Gastos Generales y Administrativos

	Diciembre 2015	Diciembre 2014
Salarios y otras remuneraciones	72,924	-
Registro de Sociedad de inversión inmobiliaria	-	2,500
Cuotas Patronales	8,855	-
Honorarios profesionales	15,502	18,438
Impuestos	300	-
Legales y Notariales	30	-
Cargos Bancarios	74	35
	<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.