



Carta del Presidente

Panamá, 25 de marzo de 2021

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados Señores:

Les presentamos la Memoria Anual del pasado año 2020 que incluye los estados financieros auditados de Prima S.I.I., S.A. y sus subsidiarias. El año 2020 fue de muchos retos, producto de la pandemia por todos conocidos del COVID-19. Este reto de la pandemia sirvió para que nos hiciera trabajar de una forma diferente pero que rindió sus frutos, logramos una buena posición financiera más allá de la situación que vive aún el país y el mundo.

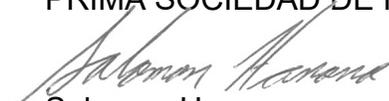
El pasado año Prima y sus subsidiarias logró, entre otros, un buen nivel de ocupación de los inmuebles con muy buenos inquilinos de la plaza, gastos operativos dentro del presupuesto, cumplimiento al día de los pagos de obligaciones, distribuciones de dividendos desde las subsidiarias hacia Prima S.I.I. y de ésta pago de dividendos hacia los tenedores de las acciones clase B.

Para este año 2021 y continuando con la pandemia del COVID-19, esperamos que siga siendo un año complicado, de otros muchos retos y cambios. Aunque esta situación a nivel nacional e internacional es grave, esperamos que no tenga un impacto significativo en las operaciones de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y sus subsidiarias, ya que se han tomado las medidas para mantener la continuidad del negocio.

Cuenten con nuestra dedicación para lograr salir fortalecidos de esta experiencia.

Saludos cordiales.

PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A.


Salomon Hanono
Presidente

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
MEMORIA ANUAL 2020
Incluye Estados Financieros Auditados**

Período del 01 de enero 2020 al 31 de diciembre de 2020

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

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

RESOLUCIÓN SMV: 264 del 15 de Mayo de 2015

NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR: Teléfono +507 263 4400

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Ave. Samuel Lewis
PH Plaza Canaima, Piso 20

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



Contenido del Informe Anual – Memoria Anual

I.	INFORMACIÓN GENERAL.....	3
A.	Historia y Desarrollo.....	3
B.	Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados.....	4
II.	PRIMA EN CIFRAS	4
A.	El Rendimiento	4
B.	Detalle y valor de las inversiones de PRIMA por tipo de inversión, sector económico y por emisor, al principio y final del período.....	4
C.	Detalle de los diferentes valores en circulación de la propia PRIMA.....	5
D.	Deudas, Obligaciones Contraídas y Garantías Otorgadas consolidadas de PRIMA y sus subsidiarias	5
E.	Compra y venta de las inversiones efectuadas.....	7
F.	Número de los tenedores registrados por clase de valor en circulación.....	7
G.	Reporte de los gastos consolidados incurridos por PRIMA y subsidiarias durante el período.....	7
H.	Número y clase de acciones clase B emitidas y en circulación a la fecha	7
I.	Valor Actual Neto de las Acciones Clase B (VNA)	7
III.	ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA	8



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, PH Plaza Canaima, Piso 20, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

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

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

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

Mediante escritura pública No. 3407 del 22 de abril de 2016 PRIMA recibió vía escisión subsidiarias, dedicadas éstas a la actividad o desarrollo inmobiliario. En el mismo año también adquirió otra subsidiaria también dedicada a la misma actividad.

Las subsidiarias de PRIMA también obtuvieron, bajo resolución de la DGI, el registro como subsidiaria de PRIMA para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto sobre la Renta.

Las subsidiarias de PRIMA cuentan con activos inmobiliarios destinados a arrendamiento o subarrendamiento. Los clientes arriendan tanto locales comerciales como bodegas para almacenamiento o distribución, entre otros.

En el mes de septiembre 2016 se hizo por primera vez la venta de acciones comunes clase B a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Mediante Escritura Pública No. 4,319 del 05 de junio de 2017 la compañía Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. celebró un convenio de fusión por absorción con la sociedad Metroplaza @ Estación 5 de mayo, S.A. (sociedad absorbida).

Mediante Escritura Pública No. 14,968 del 06 de septiembre de 2017 Prima Finance and Ventures, S.A. adquirió mediante escisión la Finca 38538-8704 de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y el contrato de arrendamiento No. 061-2016 celebrado con el Municipio de Panamá.

Desde marzo 2020 PRIMA desarrolló sus actividades en el marco de la pandemia por el COVID-19. PRIMA siguió los planes, instrucciones del Gobierno y los lineamientos de salud de las autoridades correspondientes, al mismo tiempo que garantizaba la continuidad de sus negocios.

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

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

Director/Presidente – Salomon Victor Hanono Wiznitzer

Director/Secretario – Alejandro Hanono Wiznitzer

Director/Tesorero – Amauri Ariel Castillo Chang (Independiente)

Director/ Marietta Mercedes Jaen Crespo de Spirito

PRIMA es auto administrada por su Junta Directiva

Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones:

Salomon Victor Hanono Wiznitzer

Oficial de Cumplimiento:

Chantal Lorena Paredes Afú

Casa de Valores, Agente de Pago Registro y Transferencia, y Custodio:

MMG BANK CORPORATION

Sub Custodio:

Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear)

Asesores Legales:

FABREGA MOLINO y MORGAN & MORGAN

Auditores Externos:

BAKER TILLY

PRIMA cuenta con un equipo de empleados administrativos encaminado hacia el logro de los objetivos de la compañía.

II. PRIMA EN CIFRAS

A. El Rendimiento

El total de las acciones clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2020 era de 5,016,479 acciones.

Durante el 2020 se distribuyeron dividendos por la suma de B/.12,089,714 a los tenedores de las acciones clase B.

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

Las inversiones de PRIMA son principalmente las acciones comunes de sus subsidiarias y estas últimas son las propietarias de bienes que se dedican al desarrollo inmobiliario.

El valor financiero de dichas inversiones, a valor razonable, tomado del estado financiero auditado 2020 de Prima SII, S.A. antes de consolidar, es:



Representante legal

	Valor financiero al 31 de diciembre de 2020
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	B/. 133,196,318
Compañía Panameña de Generación, S.A.	B/. 10,849,344
Corporación Westminster, S.A.	B/. 7,232,809
Prima 1, S.A.	B/. 4,807,312
Prima Finance and Ventures, S.A.	B/. 4,714,265

Cabe señalar que, el valor consolidado del total de activos de Prima SII, S.A. y sus subsidiarias según estado financiero consolidado auditado al 31 de diciembre de 2020 es de B/.212,862,047 y el patrimonio neto consolidado es de B/.171,964,231.

Adicional Prima SII, S.A. adquirió en el 2016 un bono corporativo propiedad de su subsidiaria Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. por un valor de \$4,946,000 con un vencimiento en 30 de junio de 2039 a una tasa del 12% anual con pagos de interés trimestral.

Durante el año 2019 Prima SII invirtió en acciones de fondos de sociedades dedicadas al desarrollo inmobiliario. El valor financiero de dichas inversiones, a valor de mercado, tomado del estado financiero auditado 2020 de Prima SII, S.A. antes de consolidar, es:

	Valor financiero al 31 de diciembre de 2020
Los Andes Funds	B/. 3.050
Ultra Star Inc	B/. 1,660

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

	Cantidad al 31 de dic 2020
Acciones Clase A emitidas y en circulación	100
Acciones Clase B emitidas y en circulación	5,016,479

Según lo estipulado en el Pacto Social de la sociedad, el capital social autorizado de PRIMA es de \$ 10,050,000 dividido en: 100 acciones comunes clase A con un valor nominal de \$ 500 cada una, todas emitidas, pagadas y en circulación, y 10,000,000 de acciones clase B con un valor nominal de B/.1 cada una.

De la emisión de 5,016,479 acciones clase B/. 239,544 fueron vendidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá. El resto de las acciones clase B se emitió en forma privada.

D. Deudas, Obligaciones Contraídas y Garantías Otorgadas consolidadas de PRIMA y sus subsidiarias

	Saldos Consolidados al 31 de diciembre de 2020
Bonos por pagar	\$33,920,382
Arrendamiento Financiero	\$3,987,267
Depósitos en Garantía, Alquileres	\$2,048,248
Sobregiro bancario	\$625,784
Cuenta por pagar, proveedores	\$5,079
Adelantos recibidos por alquileres	\$168,095
Impuestos y otros pasivos por pagar	\$142,961
Total de pasivos consolidados	\$40,897,816

Durante el mes de febrero de 2020, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., subsidiaria de PRIMA, emitió la Serie A de los bonos corporativos rotativos por la suma de B/. 36,400,000. Con esta emisión fueron cancelados los saldos de los préstamos bancarios que dicha subsidiaria mantenía con el banco The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.

Bonos Corporativos Rotativos	Serie A
Monto al 31 de diciembre de 2020	33,920,383
Fecha de Vencimiento	06 de febrero de 2025
Tasa de interés	Libor 1M + 3.15%. mínimo 4% (Se utilizará de referencia la tasa Libor 1 M del 25 de cada mes previo al próximo pago de intereses. En caso de no ser este un día hábil, se utilizará la tasa de referencia del primer día hábil siguiente)
Pago de interés	Mensual, los días 30 de cada mes, hasta su fecha de vencimiento. De no ser alguno de esos, un día hábil, el pago se hará el primer día hábil siguiente
Pago de capital	Mensual, los días 30 de cada mes por la suma de B/. 225,419.77 de capital cada uno y un último pago por el saldo insoluto en la fecha de vencimiento
Custodio	Central Latinoamericana de Valores

Respaldos y garantías

Garantizada mediante el Fideicomiso de la Serie A y sus Subseries suscrito el 30 de junio de 2017 y su modificación mediante escritura pública No. 9,675 de fecha 18 de septiembre de 2019 inscrita al Folio 30128275, Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, el cual incluye: primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario de la Serie A sobre las fincas identificadas con los folios reales número 30174981, 30174982, 30151989, 30239619, 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356, 414357, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617, 30239618, 468790, 468840, 468842, 468843, 468844, 30132792, todas inscritas en el Registro Público, en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, fondos depositados en las cuentas fiduciarias, fondos producto de pagos pactados en contratos de subarrendamiento cedidos al Fiduciario de la Serie A; derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se aseguran los bienes inmuebles hipotecados.

El Fiduciario de la Serie A es The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.

Condiciones Financieras

1. Mantener una Cobertura de Servicios de Deuda mínima de 1.30x
2. Mantener una Relación de Deuda a Valor (Loan to Value o "LTV") de las garantías hipotecadas máxima de 70%, basado en una valuación de acuerdo con el ingreso de arrendamiento.

E. Compra y venta de las inversiones efectuadas

Durante el año 2020 PRIMA invirtió en la compra de Treasury Bills, los cuales fueron cobrados a su vencimiento.

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

- 100 acciones clase A: 1 Tenedor
- 5,016,479 acciones clase B: 73 tenedores

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

	2020
Servicios de administración	613,303
Reparación y mantenimiento	453,012
Salarios y otras remuneraciones	296,985
Seguros	223,372
Alquileres	180,329
Vigilancia y seguridad	170,257
Servicios profesionales	143,066
Provisión cuentas incobrables	385,000
Jardinería	111,898
Aseo y limpieza	96,609
Comisiones bancarias	89,896
Otros gastos	55,199
Electricidad	52,038
Cuotas patronales	38,910
Impuestos	35,204
Agua	15,649
Letreros y señalización	10,526
Comisiones	9,537
Combustible y lubricantes	7,835
Teléfono e internet	7,731
Indemnización y prima de antigüedad	4,867
Útiles de oficina	3,592
Legales, notariales	3,526
Uniforme de personal	3,381
Donaciones	1,500
Acarreo y transporte	229
Mercadeo y publicidad	50
	<u>3,013,501</u>

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

5,016,479 acciones comunes clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2020.

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

La Junta Directiva de PRIMA con ocasión de la valoración anual de los inmuebles, así como con ocasión de la valoración de sus inmuebles cuando se den adquisiciones o ventas de éstos,



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

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

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

A la fecha del 31 de diciembre de 2020 el valor neto de los activos consolidados de Prima S.I.I., S.A y sus subsidiarias medido como la diferencia entre activos consolidados y pasivos consolidados fue de \$ 171,964,231. Las acciones clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2020 fueron 5,016,479. El VNA de las acciones comunes clase B es a esa fecha de \$ 34.28.

III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020 por un Contador Público Autorizado Independiente junto a declaración jurada notarial, para su uso como complemento de la información contenida en esta memoria anual.

Se emite el presente Informe el mes de marzo de 2021.


Salomon Hanono
Representante Legal

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020

(Con el Informe del Auditor Independiente)

"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. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 - Consolidación de los Estados de Situación Financiera
Anexo 2 - Consolidación de los Estados de Resultados
Anexo 3 - Consolidación de los Estados de Cambios en el Patrimonio

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidado por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Información Suplementaria

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

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que los asuntos descritos a continuación son asuntos claves de la auditoría que debemos comunicar en nuestro informe.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

La Administración contrata los servicios de un experto para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos efectos en el cambio en el valor razonable fueron reconocidos como una pérdida por B/. 2,308,587 en el estado consolidado de resultados a la fecha de los estados financieros consolidados, tal como se revela en la Nota 9.

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

Provisión para cuentas incobrables

Véase la nota a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Como el asunto fue atendido en la auditoría.

Tal como se revela en las notas a los estados financieros consolidados, el Grupo adoptó la NIIF 9 – Instrumentos Financieros, en consecuencia, la determinación de la provisión para cuentas incobrables requiere el uso de juicios y supuestos críticos por parte de la Administración para establecer la apropiada calificación y medición, y posterior evaluación del deterioro de dichos activos financieros, con base al nuevo modelo de cálculo de pérdida crediticia esperada (PCE).

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a la clasificación y medición de activos y pasivos consideraron lo siguiente:

- Analizamos y evaluamos las políticas de clasificación y medición de los activos financieros.
- Obtuvimos y evaluamos la razonabilidad de los juicios y supuestos críticos utilizados por la Administración.
- Evaluamos las metodologías utilizadas para la determinación de las provisiones por deterioro, de conformidad con la NIIF 9.

Responsabilidades de la Administración del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 del Grupo.

- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha

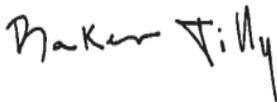
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera del Grupo o de sus actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión.

Nos comunicamos con los responsables de la administración del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables de la administración del Grupo, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente año, y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Alvaro Ayala Bósquez.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mark Tilly". The signature is written in a cursive, somewhat stylized font.

Panamá, República de Panamá
15 de marzo de 2021

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

Estado Consolidado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2020	2019
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	729,588	1,033,739
Alquileres por cobrar, neto	6	1,325,908	338,795
Acuerdos y convenios por cobrar	7	26,707	40,038
Anticipos a proveedores		48,447	75,156
Cuentas por cobrar, otras		1,180	405
Gastos e impuestos pagados por adelantado		47,188	46,214
Total de activos corrientes		<u>2,179,018</u>	<u>1,534,347</u>
Activos no corrientes			
Activos por derecho de uso, neto	8	7,910,645	8,290,810
Inversión en acciones		4,710	4,700
Propiedades inversión	9	202,480,406	204,511,106
Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto	10	197,139	239,201
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	14	20,000	-
Depósitos en garantía		40,729	42,289
Acuerdos y convenios por cobrar	7	-	26,693
Fondo de cesantía		29,400	23,726
Total de activos no corrientes		<u>210,683,029</u>	<u>213,138,525</u>
Total de activos		<u>212,862,047</u>	<u>214,672,872</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario	11	625,784	434,403
Préstamos bancarios por pagar	12	-	2,705,037
Arrendamiento Financiero	8	112,808	100,911
Bonos por pagar	13	2,705,037	-
Adelanto recibido de alquileres		168,095	168,721
Cuentas por pagar a proveedores		5,079	19,674
Impuestos y otros pasivos por pagar		142,961	143,961
Total de pasivos corrientes		<u>3,759,764</u>	<u>3,572,707</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	12	-	33,812,963
Arrendamiento financiero	8	3,874,459	3,987,267
Depósitos en Garantía, alquileres		2,048,248	2,007,638
Bonos por pagar	13	31,215,345	-
Total de pasivos no corrientes		<u>37,138,052</u>	<u>39,807,868</u>
Total de pasivos		<u>40,897,816</u>	<u>43,380,575</u>

(Continúa)

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 Situación Financiera 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2020	2019
Patrimonio			
Acciones de capital	15	11,250,372	11,250,372
Capital adicional pagado	15	265,000	265,000
Ganancias acumuladas		<u>160,448,859</u>	<u>159,776,925</u>
Total de patrimonio		<u>171,964,231</u>	<u>171,292,297</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>212,862,047</u>	<u>214,672,872</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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Notas	2020	2019
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		18,659,504	18,977,905
Arrendamiento de terreno		726,494	886,562
Arrendamiento de ductos		236,981	222,102
Arrendamiento Locales		383,529	417,744
Arrendamiento de estacionamiento		60,350	72,515
Cuotas de mantenimiento		1,442,759	1,423,743
Total de ingresos		<u>21,509,617</u>	<u>22,000,571</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	16	(3,013,501)	(3,047,722)
Depreciaciones y amortizaciones	8 Y 10	<u>(428,872)</u>	<u>(436,640)</u>
Total de gastos		<u>(3,442,373)</u>	<u>(3,484,362)</u>
Ganancia en operaciones		<u>18,067,244</u>	<u>18,516,209</u>
Otros ingresos (egresos)			
Ganancia en el valor razonable de la inversión		10	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversiones	9	(2,308,587)	(2,479,673)
Otros ingresos		253,502	368,153
Dividendos recibidos		237	56
Intereses ganados		6,295	12,267
Gastos financieros		<u>(1,900,329)</u>	<u>(2,817,993)</u>
Total de otros ingresos (egresos)		<u>(3,948,872)</u>	<u>(4,917,190)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		14,118,372	13,599,019
Impuesto sobre la renta corriente	17	<u>(1,356,724)</u>	<u>(1,336,106)</u>
Ganancia neta		<u>12,761,648</u>	<u>12,262,913</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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Capital adicional pagado	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2019	11,245,920	265,000	159,553,381	171,064,301
Emisión de acciones clase B	4,452	-	-	4,452
Dividendos distribuidos	-	-	(12,039,369)	(12,039,369)
Ganancia neta - 2019	-	-	12,262,913	12,262,913
Saldo al 1 de enero de 2020	11,250,372	265,000	159,776,925	171,292,297
Ganancia neta - 2020	-	-	12,761,648	12,761,648
Dividendos pagados	-	-	(12,089,714)	(12,089,714)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	11,250,372	265,000	160,448,859	171,964,231

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 Flujo de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Notas	2020	2019
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		12,761,648	12,262,913
Ajustes por:			
Depreciaciones y amortizaciones	8 y 10	428,872	436,640
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	2,308,587	2,479,673
		<u>15,499,107</u>	<u>15,179,226</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar, neto		(987,113)	70,412
Acuerdos y convenios por cobrar		40,024	4,322,220
Activos por derecho de uso, neto		-	(8,670,975)
Anticipos a proveedores		26,709	33,350
Cuentas por cobrar, otras		(775)	7,146
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(974)	170,787
Fondo de cesantía		(5,674)	(5,966)
Depósitos en garantía		1,560	9,810
Cuentas por pagar a proveedores		(14,595)	(219,173)
Adelanto recibido de alquileres		(626)	(26,727)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(1,000)	(2,019)
Depósitos en garantía, alquileres		40,610	118,954
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>14,597,253</u>	<u>10,987,045</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión	9	(277,887)	(344,646)
Adquisición de activos fijos	10	(6,645)	(3,622)
Capitalización de costos de proyectos terminados		-	211,392
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(284,532)</u>	<u>(136,876)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Efectivo recibido de sobregiro bancario		191,381	65,338
Efectivo pagado a bancos - Préstamos		(36,518,000)	(2,705,037)
Arrendamiento financiero		(100,911)	4,088,178
Bonos por pagar		33,920,382	-
Saldo entre compañías relacionadas		(20,000)	-
Emisión de acciones - clase B		-	4,452
Inversión en acciones		(10)	(4,700)
Dividendos pagados		(12,089,714)	(12,039,369)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(14,616,872)</u>	<u>(10,591,138)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo			
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1,033,739	774,708
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	5	<u>729,588</u>	<u>1,033,739</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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

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

Las oficinas administrativas están ubicadas en 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, resuelve ordenar la inscripción de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto sobre la renta, de acuerdo al párrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

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

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

Mediante la Resolución No. 201-5870 del 23 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como una empresa subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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.

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

Mediante la Resolución No. 201-5872 del 23 de noviembre de 2016, la Dirección General de Ingresos resuelve ordenar la inscripción de Corporación Westminster, S.A. en registro sociedad de inversión inmobiliaria como una empresa subsidiaria de la Prima Sociedad de inversión Inmobiliaria.

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

Mediante la Resolución No. 201-5873 del 23 de noviembre de 2016, la Dirección General de Ingresos resuelve ordenar la inscripción de Prima 1, S.A. en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como una empresa subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

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

Mediante la Resolución No.201-5869 del 23 de noviembre de 2016, la Dirección General de Ingresos resuelve ordenar la inscripción de Prima Finance and Ventures, S.A., en registro sociedad de inversión inmobiliaria como una empresa subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

Convenio de fusión

Mediante Escritura Pública No. 4319 del 5 de junio de 2017, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. celebró un convenio de fusión por absorción con la sociedad Metroplaza @ Estación 5 de mayo, S.A. (sociedad absorbida).

Mediante este contrato de fusión, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. asume todos los activos, pasivos, patrimonio y operaciones que mantenía la sociedad absorbida a la fecha de fusión.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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.

COVID-19

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia mundial producto de la rápida propagación del nuevo coronavirus (COVID-19). El COVID-19 y las acciones que están tomando las entidades encargadas de dar respuestas, han comenzado a impactar a las empresas y personas en los negocios donde estos desarrollan sus operaciones de negocios.

En la Empresa, estos impactos actuales o en el futuro cercano, entre otros asuntos, incluye la disminución en recaudación de ciertos cobros de ingresos, la disminución de los ingresos percibidos producto de la aplicación de descuentos y condiciones especiales a determinados clientes, previo análisis del grado de afectación que ellos hayan sufrido en el desarrollo de sus actividades como resultado de la pandemia.

La Empresa no tiene una estimación del impacto potencial de estos u otros factores relacionados con COVID-19. A medida que la situación de COVID-19 continúa desarrollándose, la Empresa sigue los planes e instrucciones del gobierno y las principales autoridades de salud en materia de prevención del Covid-19, al tiempo que garantiza la continuación de los negocios.

Autorización para la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 15 de marzo de 2021.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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).

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

- Patrones históricos en la asistencia para voto.

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

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables del Grupo las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultado durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con las depreciación y amortización, la medición del valor razonable de las propiedades de inversión y la provisión para posibles pérdidas de cuentas por cobrar.

Activos financieros

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

Efectivo y equivalente de efectivo

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Alquileres por cobrar

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

Provisión para cuentas de dudoso cobro

La Administración estima la provisión para cuentas de cobro dudoso con base en su experiencia histórica, la capacidad de pago de los deudores, a la identificación específica de saldos de difícil recuperación y a las pérdidas esperadas. Las políticas y procedimientos de recuperación varían dependiendo del historial crediticio del cliente y de la antigüedad del saldo.

Acuerdos y convenios por cobrar

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

Pasivos financieros

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

Cuentas por pagar y otros pasivos

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Activos por derechos de uso

El Grupo reconoce 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.

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.

Beneficios a empleados - Fondo de Cesantía

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Acciones de capital

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

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

Distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos a los accionistas del Grupo se reconocen como un pasivo en el estado consolidado de situación financiera, en el período en que los dividendos son aprobados por la Junta Directiva y si se aprueban dividendos durante los tres primeros meses del período siguiente o hasta la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados; lo que ocurra primero, siempre y cuando estos correspondan a utilidades generadas durante el período reportado, estos son reconocidos a la fecha de los estados financieros consolidados.

Valor neto por acción

La Junta Directiva de Prima SII, S.A., con ocasión de la valoración anual de los inmuebles, así como con ocasión de la valoración de sus inmuebles cuando se den adquisiciones o ventas de éstos, realizará una valoración de sus activos y pasivos y podrá determinar que se calcule el Valor Neto por Acción (VNA) de sus Acciones Clase B. Las inversiones incidentales serán valoradas de conformidad con las disposiciones establecidas en el Artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de junio de 2004.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del Artículo 37 del Acuerdo 5-2004, las sociedades de inversión cerradas registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores no están obligadas a calcular el VNA de sus cuotas de participación, salvo en aquellos casos en los que concurra excepcionalmente el derecho al reembolso de su inversión por los inversionistas, en cuyo caso el VNA se calculará de la siguiente manera:

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

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

Reconocimiento de ingresos

Alquileres

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

Intereses

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(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, el Grupo 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

3. Estimaciones de contabilidad

El Grupo efectúa estimados y supuestos que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Los estimados y decisiones son continuamente evaluados y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con la provisión para posibles pérdidas de cuentas por cobrar, las depreciaciones y amortizaciones de los activos fijos y reservas laborales.

Pérdidas por deterioro

La administración revisa su cartera de cuentas por cobrar en la fecha del estado consolidado de situación financiera para determinar si existe una evidencia objetiva de deterioro en una cartera de cuentas por cobrar que deba ser reconocida en los resultados del año.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

El componente de la contrapartida específica del total de las reservas por deterioro aplica a cuentas evaluadas individual y colectivamente por deterioro y se basa en las mejores estimaciones de la administración del valor presente de los flujos de efectivo que se esperan recibir. La metodología y asunciones usadas para estimar la suma y el tiempo de los flujos de efectivos futuros son revisados regularmente para reducir cualesquiera diferencias entre los estimados de pérdida y la experiencia actual de pérdida.

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

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2020.

El Grupo ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2020 o fechas posteriores.

Enmiendas a la NIC 1 y la NIC 8

- El IASB ha realizado modificaciones a la NIC 1 Presentación de los estados financieros y la NIC 8 Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores que utilizan una definición coherente de materialidad en las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual para la Información Financiera, aclaran cuándo la información es material e incorporan algunas de las guías de la NIC 1 sobre información inmaterial. En particular, las enmiendas aclaran:
- Que la referencia a esconder información se refiere a situaciones en las que el efecto es similar a omitir o declarar incorrectamente esa información, y que una entidad evalúa la importancia relativa en el contexto de los estados financieros en su conjunto, y
- El significado de usuarios principales de los estados financieros con propósito general' a quienes se dirigen esos estados financieros, definiéndolos como 'inversionistas, prestamistas y otros acreedores existentes y potenciales que deben basarse en los estados financieros con propósito general para gran parte de la información financiera necesaria.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Modificaciones a la NIIF 3

La definición enmendada de un negocio requiere que una adquisición incluya una entrada y un proceso sustantivo que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de crear productos. La definición del término "productos" se modifica para centrarse en los bienes y servicios proporcionados a los clientes, que generan ingresos por inversiones y otros ingresos, y excluye los rendimientos en forma de costos más bajos y otros beneficios económicos. Las modificaciones probablemente darán lugar a que más adquisiciones se contabilicen como adquisiciones de activos.

Modificaciones a la NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39

Las modificaciones realizadas a la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar, NIIF 9 Instrumentos financieros y NIC 39 Instrumentos financieros: El reconocimiento y la medición brindan ciertas ventajas en relación con las reformas de las tasas de interés de referencia.

Las exenciones se relacionan con la contabilidad de coberturas y tienen el efecto de que las reformas generalmente no deberían causar la terminación de la contabilidad de coberturas.

Sin embargo, cualquier ineficacia de la cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados. Dada la naturaleza generalizada de las coberturas que involucran contratos basados en IBOR, las exenciones afectarán a empresas de todas las industrias.

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

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que El Grupo no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2021:

- NIC 16 - Propiedad, planta y equipo (modificaciones - ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).
- Mejoras anuales a los estándares NIIF 2018-2020.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

- NIIF 1 - Aplicación de NIIF por primera vez (cuando una subsidiaria adopta la NIIF por primera vez).
- NIIF 16 - Arrendamientos (elimina cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento).
- NIIF 9 - Instrumentos financieros (aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos).

Modificaciones a la NIIF 16 Concesiones de renta relativas a Covid-19

El 28 de mayo de 2020, IASB emitió la modificación. Provee alivios a los arrendatarios de aplicar la guía de NIIF 16 en modificaciones para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como consecuencia de la Covid-19. Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento. El arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

La modificación aplica períodos que inician el 1 de junio de 2020 y se permite la aplicación anticipada.

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

5. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	2020	2019
Caja menuda	1,300	1,300
En bancos - a la vista:		
The Bank of Nova Scotia - Fideicomiso	398,177	453,479
MMG Bank Corp. Trust Bahamas	187,264	230,081
Banco General, S.A.	91,389	295,044
Prival Bank, S.A.	3,919	4,042
Scotia Bank	34,578	31,697
MMG Bank Corporation	9,948	14,911
Banistmo, S.A.	1,519	1,633
Banco Aliado, S.A.	1,494	1,552
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u>729,588</u>	<u>1,033,739</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. mantiene un contrato de Fideicomiso, la cuenta de ahorro de este Fideicomiso genera intereses según tabla aplicada por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A., al balance diario de la cuenta. Adicional, mantiene un depósito "overnight" con The Bank of Nova Scotia el cual genera un interés de 0.10% (2019- 0.25%).

6. Alquileres por cobrar, netos

Los alquileres por cobrar, netos se detallan de la siguiente manera:

	2020	2019
Corriente, 1 a 30 días	212,613	94,560
De 31 a 60 días	120,685	92,948
De 61 a 90	5,569	-
De 91 días o más	1,372,041	151,287
Total de alquileres por cobrar	<u>1,710,908</u>	<u>338,795</u>
Provisión para cuentas incobrables	<u>(385,000)</u>	<u>-</u>
	<u>1,325,908</u>	<u>338,795</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

El movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro se presenta como sigue:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	-	-
Eliminación de cuentas incobrables	-	-
Aumento de la provisión	385,000	-
Saldo al final del año	<u>385,000</u>	<u>-</u>

7. Acuerdos y convenios por cobrar

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

	2020	2019
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	26,707	66,731
Menos: porción corriente	<u>(26,707)</u>	<u>(40,038)</u>
	<u>-</u>	<u>26,693</u>

Universidad de Panamá

Mediante certificaciones recibidas, la Universidad de Panamá ha reconocido créditos correspondientes al reembolso del 70% de las inversiones realizadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. en la construcción de la infraestructura. Estos reembolsos serán reconocidos mediante la aplicación del 50% del canon de arrendamiento mensual que mantiene Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. con la Universidad de Panamá durante la vigencia del contrato.

En caso, que exista un saldo a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., con motivo del compromiso de la Universidad de Panamá, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad de Panamá y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., deba realizar a la Universidad de Panamá en caso de que celebren una compra-venta, arrendamiento u otro contrato en el futuro, entre las partes.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

En el registro del activo por derecho de uso en la nota 8 se incluye el saldo que se mantenía al 1 de enero del 2019 con la Universidad de Panamá por B/.4,282,182 según acuerdo mencionado en la presente nota. El efecto de este ajuste incrementó el activo por derecho de uso en el balance de situación financiera.

Elektra Noreste (ENSA)

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

Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

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

	Convenio	Monto	Consumo promedio en KWH
Edificio Flex 10	DI-GI-DPP-041-15	16,710	-
Edificio Flex 8 y 9	DI-GI-DPP-061-15	5,693	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	4,304	-
		<u>26,707</u>	

En abril de 2020 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C22) por la suma de B/.6,455.

En diciembre de 2020 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP 061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,506 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

8. Activos por derecho de uso, neto

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

	2020	2019
Saldo neto al inicio del año	8,290,810	8,670,975
Gasto del año	<u>(380,165)</u>	<u>(380,165)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre	<u>7,910,645</u>	<u>8,290,810</u>

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.

En el registro del activo por derecho de uso se incluye el saldo que se mantenía al 1 de enero del 2019 con la Universidad de Panamá por B/.4,282,182 según acuerdo mencionado en la nota 7. El efecto de este ajuste incrementó el activo por derecho de uso en el balance de situación financiera.

Pasivos por arrendamiento financieros

El movimiento de los pasivos por arrendamiento financiero se detalla a continuación:

	2020	2019
Saldo neto al inicio del año	4,088,178	4,606,543
Pagos realizados	<u>(100,911)</u>	<u>(518,365)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre	<u>3,987,267</u>	<u>4,088,178</u>

9. Propiedades inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por 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 2020.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

	2020	2019
Saldo al inicio del año	204,511,106	206,646,133
Adiciones al costo	277,887	344,646
Cambio en el valor razonable	<u>(2,308,587)</u>	<u>(2,479,673)</u>
Saldo al final del año	<u>202,480,406</u>	<u>204,511,106</u>

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Descripción	Costo	Valor avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	68,907,661	172,124,779	103,217,118
Compañía Panameña de Generación, S.A.	4,503,743	13,261,426	8,757,683
Corporación Westminster, S.A.	83,274	7,637,484	7,554,210
Prima 1, S.A.	712,535	4,781,483	4,068,948
Prima Finance and Ventures, S.A.	288,530	4,675,234	4,386,704
	<u>74,495,743</u>	<u>202,480,406</u>	<u>127,984,663</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

10. Propiedades, mobiliario y equipos

	<u>2020</u>					Total
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina y Palco)	
Costo						
Al inicio del año	63,511	12,598	221,623	34,560	251,324	583,616
Adiciones	1,100	669	4,156	-	720	6,645
Reclasificaciones y disposiciones	-	(1,216)	-	-	-	(1,216)
Al final del año	64,611	12,051	225,779	34,560	252,044	589,045
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	43,121	11,042	113,616	28,575	148,061	344,415
Gasto del año	8,375	885	22,056	3,532	13,859	48,707
Reclasificaciones y disposiciones	-	(1,216)	-	-	-	(1,216)
Al final del año	51,496	10,711	135,672	32,107	161,920	391,906
	13,115	1,340	90,107	2,453	90,124	197,139
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	411	-	-	-	3,622
Al final del año	63,511	12,598	221,623	34,560	251,324	583,616
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	35,088	9,943	89,675	22,275	130,959	287,940
Gasto del año	8,033	1,099	23,941	6,300	17,102	56,475
Al final del año	43,121	11,042	113,616	28,575	148,061	344,415
	20,390	1,556	108,007	5,985	103,263	239,201

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

11. Sobregiro bancario

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantiene sobregiros bancarios los cuales se detallan a continuación

	2020	2019
Banco General, S.A. autorizado hasta por la suma de B/.2,000,000, causa una tasa de interés de 4.5% anual.	<u>625,784</u>	<u>434,403</u>

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía tiene sobregiro autorizado en MMG Bank., hasta por la suma de B/. 2,500,000, causa una tasa de interés de 4.25% anual.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía pagó intereses y FECI por la suma de B/.8,672 (2019: B/.18,973).

12. Préstamos bancarios por pagar

	2020	2019
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. <i>The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.</i> Préstamo por B/.29,500,000, concedido para cancelar préstamo por pagar con el HSBC Bank (Panamá), S.A., devengó una tasa de interés Libor (30 días) más lo que resultara de sumarle el 3.15% esta tasa de interés no debía ser inferior al 4%. con vencimiento el 30 de junio de 2023. La vigencia de este préstamo fue por 5 años, renovable por dos períodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del banco, garantizado con Fideicomiso de Garantía.	-	15,952,500
		(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2020	2019
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.		
<i>The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.</i>		
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, C13/18, Flex C-3, Flex 7 y otros en el complejo denominado Parque Industrial y Corporativo Sur), devengó 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
	-	36,518,000
Menos: Porción corriente	-	2,705,037
Porción no corriente	-	33,812,963

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), S.A. 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 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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

Préstamo 1:

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

Préstamo 2:

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

En agosto 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó una nueva disminución de la tasa de ambos préstamos a 3.15%.

En febrero del 2020, los saldos de ambos préstamos fueron cancelados con la emisión de los Bonos Corporativos serie A, detallados en la nota 13.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía ha pagado en concepto de intereses y Feci la suma de B/. 241,525 (diciembre 2019: B/.2,470,788).

13. 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. MMG Bank Corporation es el Agente Colocación y Puesto de Bolsa, así como también el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Durante el mes de febrero de 2020, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. emitió la Serie A de los bonos rotativos por la suma de B/. 36,400,000.

Bonos Corporativos Rotativos	Serie A
Monto al 31 de diciembre de 2020	33,920,383
Fecha de Vencimiento	06 de febrero de 2025
Tasa de interés	Libor 1M + 3.15%. mínimo 4% (Se utilizará de referencia la tasa Libor 1 M del 25 de cada mes previo al próximo pago de intereses. En caso de no ser este un día hábil, se utilizará la tasa de referencia del primer día hábil siguiente)
Pago de interés	Mensual, los días 30 de cada mes, hasta su fecha de vencimiento. De no ser alguno de esos, un día hábil, el pago se hará el primer día hábil siguiente
Pago de capital	Mensual, los días 30 de cada mes por la suma de B/. 225,419.77 de capital cada uno y un último pago por el saldo insoluto en la fecha de vencimiento
Custodio	Central Latinoamericana de Valores

Respaldos y garantías

Garantizada mediante el Fideicomiso de la Serie A y sus Subseries suscrito el 30 de junio de 2017 y su modificación mediante escritura pública No. 9,675 de fecha 18 de septiembre de 2019 inscrita al Folio 30128275, Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, el cual incluye: primera hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario de la Serie A sobre las fincas identificadas con los folios reales número 30174981, 30174982, 30151989, 30239619, 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356, 414357, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617, 30239618, 468790, 468840, 468842, 468843, 468844, 30132792, todas inscritas en el Registro Público, en la Sección de la Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, fondos depositados en las cuentas fiduciarias, fondos producto de pagos pactados en contratos de subarrendamiento cedidos al Fiduciario de la Serie A; derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se aseguran los bienes inmuebles hipotecados.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

El Fiduciario de la Serie A es The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.

Condiciones Financieras

1. Mantener una Cobertura de Servicios de Deuda mínima de 1.30x
2. Mantener una Relación de Deuda a Valor (Loan to Value o "LTV") de las garantías hipotecadas máxima de 70%, basado en una valuación de acuerdo con el ingreso de arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2020, La Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos Rotativos, en concepto de capital por la suma de B/.2,479,617 e interés por la suma de B/.1,329,505.

14. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

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

Saldos	2020	2019
Cuentas por cobrar		
Administración y Servicios Integrados, S.A.	<u>20,000</u>	<u>-</u>
Alquileres por cobrar- Epaco Investment Corp. Inc.	<u>-</u>	<u>136,425</u>

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

	2020	2019
Transacciones:		
Ingresos- Arrendamiento de terreno	<u>-</u>	<u>510,000</u>
Arrendamiento de Local	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>
Gastos generales y administrativos		
Servicios profesionales	<u>95,663</u>	<u>303,395</u>
Alquiler	<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 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

15. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	2020	2019
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.	<u>11,200,372</u>	<u>11,200,372</u>
	<u>11,250,372</u>	<u>11,250,372</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.

Detalle de emisión de Acciones Clase B	2020	2019
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	10,779,480
Gastos de colocación y emisión.	(143,126)	(143,126)
Total de acciones emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	10,636,354	10,636,354
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>11,200,372</u>

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

- Emisión privada de 4,671,573 Acciones Clase B, correspondiente a que mediante Escritura Pública No. 3407 del 22 de abril de 2016 Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., adquirió mediante escisión las subsidiarias que se detallan en la Nota 1.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

- 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:
 1. Cambiar los derechos y privilegios de las Acciones Clase B establecidos en el pacto social (quedando entendido que la modificación del pacto social para aumentar el número de Acciones Clase B y emitirlas no requerirán tal aprobación).
 2. 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

16. Gastos generales y administrativos

	2020	2019
Servicios de administración	613,303	590,081
Reparación y mantenimiento	453,012	834,047
Salarios y otras remuneraciones	296,985	288,206
Seguros	223,372	224,584
Alquileres	180,329	192,277
Vigilancia y seguridad	170,257	165,695
Servicios profesionales	143,066	203,536
Provisión cuentas incobrables	385,000	-
Jardinería	111,898	103,148
Aseo y limpieza	96,609	109,364
Comisiones bancarias	89,896	41,881
Otros gastos	55,199	63,597
Electricidad	52,038	58,182
Cuotas patronales	38,910	37,633
Impuestos	35,204	26,013
Agua	15,649	19,260
Letreros y señalización	10,526	12,070
Comisiones	9,537	43,507
Combustible y lubricantes	7,835	9,362
Teléfono e internet	7,731	9,889
Indemnización y prima de antigüedad	4,867	
Útiles de oficina	3,592	4,263
Legales, notariales	3,526	3,419
Uniforme de personal	3,381	4,655
Donaciones	1,500	1,400
Acarreo y transporte	229	1,084
Mercadeo y publicidad	50	569
	<u>3,013,501</u>	<u>3,047,722</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

17. Impuesto sobre la renta corriente

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 2020, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias son responsables por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en párrafos anteriores sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección General 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:

	2020	2019
Dividendos recibidos de subsidiarias	13,567,000	13,361,000
Otros dividendos recibidos	237	56
Total dividendos recibidos	<u>13,567,237</u>	<u>13,361,056</u>
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos recibidos	<u>1,356,724</u>	<u>1,336,106</u>

18. Valor por acción

El valor neto por acción es el cociente resultante de dividir el valor neto de los activos del Grupo entre la cantidad de Acciones Clase B emitidas y en circulación, como se detalla a continuación:

	2020	2019
Total de activos	212,862,047	214,672,872
Total de pasivos	<u>40,897,816</u>	<u>43,380,575</u>
Activos netos	<u>171,964,231</u>	<u>171,292,297</u>
Total de acciones comunes clase B	<u>5,016,479</u>	<u>5,016,479</u>
Valor neto por acción	<u>34.28</u>	<u>34.15</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

19. Compromisos

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

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

Basado en lo pactado en el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, de la finca No. 17,908 se segregó un globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá, y nació la nueva finca No. 293, 111, arrendada a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Adicional, de la finca No. 17,908 se segregó otro globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá y nació la finca No. 309,838, que a través de la Adenda No. 1 al contrato se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.; y posterior a ello, se realiza otra segregación de la Finca No. 17,908 a nombre de la Universidad de Panamá, naciendo la finca No. 444,921, que a través de 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 de Panamá el área arrendada en buen estado, salvo por el deterioro natural causado por la acción del tiempo y el uso normal de la misma, incluyendo las mejoras realizadas en el área arrendada las cuales la Universidad se obliga a recibir sin que tenga que pagar suma alguna por dichas mejoras.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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 2020 el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,610.
- 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

El área arrendada tiene una superficie total de aproximadamente Veintitrés Mil Ciento Sesenta y Tres Cincuenta y Siete metros Cuadrados (23,163.57m²) de uso exclusivo para la construcción de galeras, que constan de depósitos de almacenajes y oficinas, subarrendadas a personas naturales o jurídicas que realicen actos de comercio vinculados a las actividades que desarrolla el Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.

El Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A. Otorga en arrendamiento a Compañía Panameña de Generación, S.A., el área antes descrita por un período de veinte (20) años con vencimiento el 23 de abril de 2029.

Algunas consideraciones del contrato

- La Compañía se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.11,581.79 más incremento del 5%.
- Durante los primeros cinco años de vigencia de este contrato, los cánones por uso de los espacios otorgados en concesión se mantendrán sin ningún tipo de variación. Una vez vencido dicho término el canon a pagar estará sujeto a aumentos hasta de un cinco por ciento (5%), revisable cada cinco años, previa aprobación de la Junta Directiva del Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.
- El cierre o la suspensión de las actividades del Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A por causas de fuerza mayor, generará la suspensión de los pagos que Compañía Panameña de Generación debe realizar en virtud del presente contrato, durante todo el periodo que se mantenga dicha inactividad.

Corporación Westminster, S.A.

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

Mediante el contrato N°96-102 celebrado entre la Universidad de Panamá y Corporación Westminster, S.A., producto de un Acto Público se le otorga en arrendamiento un globo de terreno de la finca No.17,908 inscrita en el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), folio veinte (20), de la Sección de propiedad, Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles están inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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 2020, el canon de arrendamiento mensual es de B/.14,139.
- 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, Corporación Westminster, S.A no mantiene saldo por cobrar a la Universidad bajo este concepto.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

20. 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 UNIVERSIDAD 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 Decretara un Sobreseimiento Definitivo.

Mediante Auto No. 07 S.I. de 24 de enero de 2020, el Segundo Tribunal Superior de Justicia, se confirmó el Auto de Sobreseimiento Provisional Objetivo e Impersonal No. 220 de 19 de septiembre de 2018, emitido por Juzgado Tercero de Circuito de Panamá, Ramo Penal.

El estatus del caso es cerrado y archivado.

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(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.

El estatus actual del caso es cerrado y archivado.

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 Auditoría 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 adicionales, 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

El estatus actual de este proceso es cerrado y archivado.

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 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 reconvenición en contra de LG Electronics Panamá, S.A.

El 15 de mayo 2012 Compañía Panameña de Generación, S.A. promovió una demanda de reconvenición 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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.

21. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2020		2019	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo y equivalente de efectivo	729,588	729,588	1,033,739	1,033,739
Alquileres cobrar	1,325,908	1,325,908	338,795	338,795
Total	<u>2,055,496</u>	<u>2,055,496</u>	<u>1,372,534</u>	<u>1,372,534</u>
Pasivos:				
Sobregiro Bancario	625,784	625,784	434,403	434,403
Préstamos bancarios por pagar	-	-	36,518,000	36,681,638
Bonos por pagar	33,920,382	33,733,883	-	-
Cuentas por pagar proveedores	5,079	5,079	19,674	19,674
Total	<u>34,551,245</u>	<u>34,364,746</u>	<u>36,972,077</u>	<u>37,135,715</u>

El valor en libros del efectivo, cuentas por cobrar y pagar, adelantos bancarios se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

22. Administración del riesgo financiero

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración del Grupo se describen a continuación:

a) Riesgo de crédito

El Grupo revisa las cuentas por cobrar para evaluar el deterioro, al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado de resultados la compañía toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción.

b) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

El Grupo controla la liquidez con las operaciones normales del negocio.

23. Eventos subsecuentes

A raíz del brote del nuevo coronavirus (COVID-19) declarada pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS). El Gobierno de la República de Panamá declaró estado de emergencia nacional, y decretó el cierre temporal de ciertas actividades. Si bien actualmente se espera que la interrupción sea temporal, existe incertidumbre en cuanto a la duración, así como a la línea de tiempo de recuperación. Aunque el Grupo espera que este asunto no tenga un impacto significativo en sus operaciones, se están tomando las debidas medidas para mantener la continuidad del negocio.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

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

Estado consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Total	Eliminación		Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de Generación, S.A.	Corporación Westminster	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Venture, S.A.
Activos corrientes									
Efectivo y equivalente de efectivo	729,588	-	-	195,989	446,170	64,188	4,822	7,837	10,582
Alquileres por cobrar, neto	1,325,908	-	-	-	493,750	351,028	-	28,154	452,976
Acuerdos y convenios por cobrar	26,707	-	-	-	26,707	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	48,447	-	-	-	21,968	12,340	14,139	-	-
Cuentas por cobrar, otras	1,180	-	-	1,180	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	47,188	-	-	34,674	3,861	780	6,829	-	1,044
Total de activos corrientes	<u>2,179,018</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>231,843</u>	<u>992,456</u>	<u>428,336</u>	<u>25,790</u>	<u>35,991</u>	<u>464,602</u>
Activos no corrientes									
Activos por derecho de uso, neto	7,910,645	-	-	-	5,197,180	839,124	1,874,341	-	-
Inversión en acciones	4,710	-	160,800,048	160,804,758	-	-	-	-	-
Propiedades inversión	202,480,406	-	-	-	172,124,779	13,261,426	7,637,485	4,781,482	4,675,234
Propiedades, mobiliario y equipos	197,139	-	-	-	195,143	1,996	-	-	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	20,000	-	5,979,073	5,985,558	13,515	-	-	-	-
Depósitos en garantía	40,729	-	-	-	8,192	11,582	-	20,955	-
Acuerdos y convenios por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	4,946,000	4,946,000	-	-	-	-	-
Fondo de cesantía	29,400	-	-	29,400	-	-	-	-	-
Total de activos no corrientes	<u>210,683,029</u>	<u>-</u>	<u>171,725,121</u>	<u>171,765,716</u>	<u>177,538,809</u>	<u>14,114,128</u>	<u>9,511,826</u>	<u>4,802,437</u>	<u>4,675,234</u>
Total de activos	<u>212,862,047</u>	<u>-</u>	<u>171,725,121</u>	<u>171,997,559</u>	<u>178,531,265</u>	<u>14,542,464</u>	<u>9,537,616</u>	<u>4,838,428</u>	<u>5,139,836</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO									
Pasivos corrientes									
Sobregiro bancario	625,784	-	-	-	625,784	-	-	-	-
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrendamiento financiero	112,808	-	-	-	6,920	79,171	26,717	-	-
Bonos por pagar	2,705,037	-	-	-	2,705,037	-	-	-	-
Adelanto recibido de alquileres	168,095	-	-	-	160,865	7,152	-	78	-
Cuentas por pagar a proveedores	5,079	-	-	635	4,431	8	5	-	-
Impuestos y otros pasivos por pagar	142,961	-	-	32,693	105,909	3,325	-	1,034	-
Total de pasivos corrientes	<u>3,759,764</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,328</u>	<u>3,608,946</u>	<u>89,656</u>	<u>26,722</u>	<u>1,112</u>	<u>-</u>
Pasivos no corrientes									
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrendamiento financiero por pagar	3,874,459	-	-	-	1,239,229	820,739	1,814,491	-	-
Depósitos en garantía, alquileres	2,048,248	-	-	-	1,669,415	217,968	130,937	29,928	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	-	5,979,073	-	-	2,656,012	2,564,757	332,657	76	425,571
Bonos por pagar	31,215,345	4,946,000	-	-	36,161,345	-	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	<u>37,138,052</u>	<u>10,925,073</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,726,001</u>	<u>3,603,464</u>	<u>2,278,085</u>	<u>30,004</u>	<u>425,571</u>
Total de pasivos	<u>40,897,816</u>	<u>10,925,073</u>	<u>-</u>	<u>33,328</u>	<u>45,334,947</u>	<u>3,693,120</u>	<u>2,304,807</u>	<u>31,116</u>	<u>425,571</u>
Patrimonio									
Acciones de capital	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	160,448,859	160,236,030	-	160,448,859	133,186,318	10,315,826	7,232,309	4,797,312	4,704,265
Total de patrimonio	<u>171,964,231</u>	<u>160,800,048</u>	<u>-</u>	<u>171,964,231</u>	<u>133,196,318</u>	<u>10,849,344</u>	<u>7,232,809</u>	<u>4,807,312</u>	<u>4,714,265</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>212,862,047</u>	<u>171,725,121</u>	<u>-</u>	<u>171,997,559</u>	<u>178,531,265</u>	<u>14,542,464</u>	<u>9,537,616</u>	<u>4,838,428</u>	<u>5,139,836</u>

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

Consolidación de los Estados de Resultados
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminación		Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de Generación, S.A.	Corporación Westminster	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Venture, S.A.
Ingresos									
Arrendamiento de galeras	18,659,504	-	-	-	15,773,641	1,976,027	909,836	-	-
Arrendamiento de terreno	726,494	-	-	-	288,836	-	-	-	437,658
Arrendamiento de ductos	236,981	-	-	-	236,981	-	-	-	-
Arrendamiento locales	383,529	-	-	-	-	-	-	383,529	-
Arrendamiento de estacionamiento	60,350	-	-	-	60,350	-	-	-	-
Cuotas de mantenimiento	1,442,759	-	-	-	1,357,648	38,442	46,669	-	-
Total de ingresos	<u>21,509,617</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,717,456</u>	<u>2,014,469</u>	<u>956,505</u>	<u>383,529</u>	<u>437,658</u>
Gastos									
Gastos generales y administrativos	(3,013,501)	-	-	(591,621)	(2,049,246)	(241,572)	(53,413)	(68,230)	(9,419)
Depreciaciones y amortizaciones	(428,872)	-	-	-	(219,428)	(101,309)	(108,135)	-	-
Total de gastos	<u>(3,442,373)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(591,621)</u>	<u>(2,268,674)</u>	<u>(342,881)</u>	<u>(161,548)</u>	<u>(68,230)</u>	<u>(9,419)</u>
Ganancia en operaciones	18,067,244	-	-	591,621	15,448,782	1,671,588	794,957	315,299	428,239
Otros ingresos (egresos)									
Ganancia en el valor razonable de la inversión	10	537,480	-	537,490	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(2,308,587)	-	-	-	(2,020,194)	(152,430)	(99,188)	(35,379)	(1,396)
Otros ingresos	253,502	-	-	-	243,324	9,653	525	-	-
Dividendos recibidos	237	13,567,000	-	13,567,237	-	-	-	-	-
Intereses ganados	6,295	603,412	-	605,266	4,441	-	-	-	-
Gastos financieros	(1,900,329)	-	603,412	-	(2,282,381)	(74,217)	(147,143)	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	<u>(3,948,872)</u>	<u>14,707,892</u>	<u>603,412</u>	<u>14,709,993</u>	<u>(4,054,810)</u>	<u>(216,994)</u>	<u>(245,806)</u>	<u>(35,379)</u>	<u>(1,396)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	<u>14,118,372</u>	<u>14,707,892</u>	<u>603,412</u>	<u>14,118,372</u>	<u>11,393,972</u>	<u>1,454,594</u>	<u>549,151</u>	<u>279,920</u>	<u>426,843</u>
Impuesto sobre la renta corriente	(1,356,724)	-	-	(1,356,724)	-	-	-	-	-
Ganancia neta	<u>12,761,648</u>	<u>14,707,892</u>	<u>603,412</u>	<u>12,761,648</u>	<u>11,393,972</u>	<u>1,454,594</u>	<u>549,151</u>	<u>279,920</u>	<u>426,843</u>
Ganancias acumuladas al inicio del año	159,776,925	201,686,576	41,988,026	159,776,925	132,232,346	10,443,232	7,488,158	4,837,392	4,697,422
Ganancias del año	12,761,648	14,707,892	603,412	12,761,648	11,393,972	1,454,594	549,151	279,920	426,843
Dividendos pagados	- 12,089,714	-	13,567,000	(12,089,714)	(10,440,000)	(1,582,000)	(805,000)	(320,000)	(420,000)
Ganancias acumuladas al final del año	<u>160,448,859</u>	<u>216,394,468</u>	<u>56,158,438</u>	<u>160,448,859</u>	<u>133,186,318</u>	<u>10,315,826</u>	<u>7,232,309</u>	<u>4,797,312</u>	<u>4,704,265</u>

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

Consolidación de los Estados de Resultados
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminación	Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de Generación, S.A.	Corporación Westminster	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Venture, S.A.	
Acciones comunes									
Saldo al inicio y al final del año	11,250,372	564,018	-	11,250,372	10,000	533,518	500	10,000	10,000
Capital adicional pagado									
Saldo al inicio y al final del año	265,000	-	-	265,000	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas									
Saldo al inicio del año	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al inicio del año	159,776,925	201,686,576	41,988,026	159,776,925	132,232,346	10,443,232	7,488,158	4,837,392	4,697,422
Ganancia del año	12,761,648	14,707,892	603,412	12,761,648	11,393,972	1,454,594	549,151	279,920	426,843
Dividendos distribuidos	(12,089,714)	-	13,567,000	(12,089,714)	(10,440,000)	(1,582,000)	(805,000)	(320,000)	(420,000)
Saldo al final del año	160,448,859	216,394,468	56,158,438	160,448,859	133,186,318	10,315,826	7,232,309	4,797,312	4,704,265
Total de patrimonio	171,964,231	216,958,486	56,158,438	171,964,231	133,196,318	10,849,344	7,232,809	4,807,312	4,714,265

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACION NOTARIAL JURADA

En mi Despacho 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 marzo del año dos mil veintiuno (2021), ante mí, Licenciado **GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ**, Notario Público Quinto del Circuito Notarial de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos ochenta y siete-ochenta y nueve (8-287-89), compareció personalmente **SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho - trescientos uno - doscientos nueve (8-301-209), Presidente y Representante Legal de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público a la Ficha ochocientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y cinco (843665), Documento Redi dos millones seiscientos setenta mil novecientos ochenta y cuatro (2670984) persona a quien conozco debido a que se identificó a mi entera satisfacción, quien manifestó que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número siete - dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, 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 trescientos ochenta y cinco (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 INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, correspondiente al período fiscal comprendido entre el cero uno (01) de enero de dos mil veinte (2020) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020). -----
- 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. -----
- Que a mi juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los

mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, correspondiente del periodo del cero uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020). -----

d. Que el firmante: -----

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

d.2 Ha diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN 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 Ha evaluado la efectividad de los controles internos de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN 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 Ha 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 ha revelado a los auditores de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN 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 INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente 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 INVERSIÓN 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 significativos en los controles internos de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN 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. -----

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

El suscrito Notario deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontánea, que no hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los testigos señores: IMELDA JUDITH BONILLA DE LEON, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos cincuenta y tres-trescientos cincuenta (8-753-350) y MANUEL RODRÍGUEZ con cédula de identidad personal número ocho- novecientos veinticinco-mil treinta (8-925-1030), ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad, personas quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartió su aprobación y la firman para constancia con los testigos mencionados ante mí, el Notario que doy fe.

EL DECLARANTE,

Salomon Victor Hanono Wiznitzer
SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER

CEDULA: 8-301-209

TESTIGOS

Imelda Judith Bonilla de Leon
IMELDA JUDITH BONILLA DE LEON

Manuel Rodriguez
MANUEL RODRIGUEZ

Gilberto Enrique Cruz Rodriguez
Licenciado GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ
Notario Público Quinto del Circuito Notarial de Panamá

