



Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados Interinos No auditados

30 de junio de 2021

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

CONTENIDO

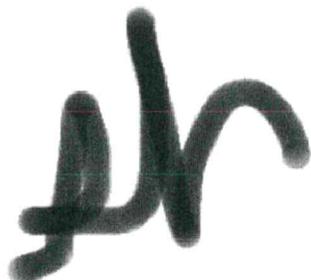
INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

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

A handwritten signature or mark in dark ink, consisting of several loops and a vertical stroke, located in the bottom left corner of the page.

CARTA DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Los Balances generales interinos no auditados que se acompañan de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias al 30 de junio de 2021 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 30 de junio de 2020, han sido preparados de los registros contables de la Compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias 30 de junio de 2021 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada uno de los semestres terminados el 30 de junio de 2021 y 2020, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).


Licda. Jovana Baloy
agosto 2021

Jovana I. Baloy L.
Cédula 8-771-199
CPA Nº 0084-2037



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

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de junio de 2021

(Cifras en Balboas)

| ACTIVOS | Notas | junio 2021 | diciembre 2020 |
|--|--------------|-----------------------|---------------------------|
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 4 | 4,100,653 | 729,588 |
| Alquileres por cobrar, neto | 5 | 1,547,185 | 1,325,908 |
| Acuerdos y convenios por cobrar | 6 | 22,402 | 26,707 |
| Anticipos a proveedores | | 46,515 | 48,447 |
| Cuentas por cobrar, otras | | 1,200 | 1,180 |
| Gastos e impuestos pagados por adelantado | | 155,174 | 47,188 |
| Total de activos corrientes | | 5,873,129 | 2,179,018 |
| Activos no corrientes | | | |
| Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto | 8 | 177,874 | 197,139 |
| Propiedades de inversión | 9 | 202,553,567 | 202,480,406 |
| Cuentas por cobrar, compañías relacionadas | 12 | - | 20,000 |
| Inversión en acciones | | 4,710 | 4,710 |
| Fondo de cesantía | | 32,337 | 29,400 |
| Derecho de Uso, neto | 7 | 7,720,562 | 7,910,645 |
| Depósitos en garantía | | 40,743 | 40,729 |
| Total de activos no corrientes | | 210,529,793 | 210,683,029 |
| Total de activos | | 216,402,922 | 212,862,047 |
| PASIVOS Y PATRIMONIO | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Sobregiros bancarios | 10 | 68,201 | 625,784 |
| Arrendamiento financiero | 7 | 119,144 | 112,808 |
| Bonos por pagar | 11 | 2,705,037 | 2,705,037 |
| Cuentas por pagar, proveedores | | 1,243 | 5,079 |
| Adelantos recibidos de clientes | | 184,893 | 168,095 |
| Impuestos y otros pasivos por pagar | | 154,000 | 142,961 |
| Total de pasivos corrientes | | 3,232,518 | 3,759,764 |
| Pasivos no corrientes | | | |
| Arrendamiento financiero | 7 | 3,813,413 | 3,874,459 |
| Depósitos en garantía, alquileres | | 2,016,504 | 2,048,248 |
| Cuentas por pagar, compañías relacionadas | 12 | 3,528 | - |
| Bonos por pagar | 11 | 29,862,827 | 31,215,345 |
| Total de pasivos no corrientes | | 35,696,272 | 37,138,052 |
| Total de pasivos | | 38,928,790 | 40,897,816 |
| Compromisos | | | |
| | 16 | | |
| Patrimonio | | | |
| Acciones comunes | 13 | 11,250,372 | 11,250,372 |
| Capital adicional pagado | 13 | 265,000 | 265,000 |
| Ganancias acumuladas | | 165,958,760 | 160,448,859 |
| Total de patrimonio | | 177,474,132 | 171,964,231 |
| Total de pasivos y patrimonio | | 216,402,922 | 212,862,047 |

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


Representante Legal



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

Estado Consolidado de Resultados
Semestre terminado el 30 de junio de 2021

(Cifras en Balboas)

| | Notas | 2021 | 2020 |
|--|------------|-------------------------|-------------------------|
| Ingresos | | | |
| Arrendamiento de galeras | | 9,668,210 | 9,279,618 |
| Arrendamiento de terreno | | 372,323 | 400,919 |
| Arrendamiento de ductos | | 130,543 | 115,665 |
| Arrendamiento de locales | | 170,247 | 200,838 |
| Arrendamiento de estacionamiento | | 21,495 | 35,220 |
| Cuota de mantenimiento | | 739,125 | 727,283 |
| Total de ingresos | | <u>11,101,943</u> | <u>10,759,543</u> |
| Gastos | | | |
| Gastos generales y administrativos | 12 y 14 | (1,250,380) | (1,705,795) |
| Depreciación y amortización | 7 y 8 | <u>(212,873)</u> | <u>(215,333)</u> |
| Total de gastos | | <u>(1,463,253)</u> | <u>(1,921,128)</u> |
| Ganancia en operaciones | | 9,638,690 | 8,838,415 |
| Otros ingresos (egresos) | | | |
| Ganancias en el valor razonable de la inversión | | - | 10 |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | 9 | - | - |
| Otros ingresos | | 189,502 | 117,534 |
| Dividendos recibidos | | 137 | 144 |
| Intereses ganados | | 1,953 | 2,506 |
| Gastos financieros | 7, 10 y 11 | <u>(833,980)</u> | <u>(1,031,623)</u> |
| | | <u>(642,388)</u> | <u>(911,429)</u> |
| Ganancia antes de impuesto sobre la renta | | 8,996,302 | 7,926,986 |
| Impuesto sobre la renta corriente | 15 | <u>(476,514)</u> | <u>(567,014)</u> |
| Ganancia neta | | <u>8,519,788</u> | <u>7,359,972</u> |

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


Representante Legal


CPA

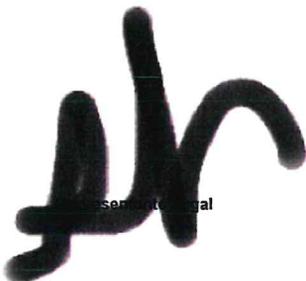
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Semestre terminado el 30 de junio de 2021

(Cifras en Balboas)

| | <u>Acciones comunes</u> | <u>Capital adicional pagado</u> | <u>Ganancias acumuladas</u> | <u>Total de patrimonio</u> |
|-------------------------------------|-----------------------------|---|---------------------------------|--------------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2019 | 11,250,372 | 265,000 | 159,776,925 | 171,292,297 |
| Ganancia neta | - | - | 12,761,648 | 12,761,648 |
| Dividendos distribuidos | - | - | (12,089,714) | (12,089,714) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | 11,250,372 | 265,000 | 160,448,859 | 171,964,231 |
| Ganancia neta | - | - | 8,519,788 | 8,519,788 |
| Dividendos distribuidos | - | - | (3,009,887) | (3,009,887) |
| Saldo al 30 de junio de 2021 | <u>11,250,372</u> | <u>265,000</u> | <u>165,958,760</u> | <u>177,474,132</u> |

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



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

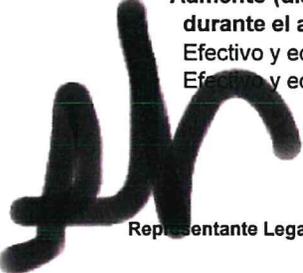
Estado de Flujos de Efectivo

Semestre terminado el 30 de junio de 2021

(Cifras en Balboas)

| | Notas | 2021 | 2020 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Flujos de Efectivo por Actividades de Operación | | | |
| Ganancia neta | | 8,519,788 | 7,359,972 |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación y amortización | 7 y 8 | 212,873 | 215,333 |
| Impuesto sobre la renta | | 476,514 | 567,014 |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | 9 | - | - |
| | | <u>9,209,175</u> | <u>8,142,319</u> |
| Cambios netos en activos y pasivos de operación: | | | |
| Alquileres por cobrar, neto | | (221,277) | (908,134) |
| Acuerdos y convenios por cobrar | | 4,305 | 6,455 |
| Anticipos a proveedores | | 1,932 | 23,277 |
| Cuentas por cobrar, otras | | (20) | (875) |
| Cuentas por cobrar, compañía relacionada | | - | - |
| Gastos e impuestos pagados por adelantado | | (107,986) | (103,599) |
| Derecho de uso, neto | | - | - |
| Fondo de cesantía | | (2,937) | (1,795) |
| Depósitos en garantía | | (14) | 418 |
| Cuentas por pagar, proveedores | | (3,836) | (11,333) |
| Adelantos recibidos de clientes | | 16,798 | 179,874 |
| Impuestos y otros pasivos por pagar | | (465,475) | (582,312) |
| Depósitos en garantía, alquileres | | (31,744) | (1,944) |
| Efectivo provisto por las actividades de operación | | <u>8,398,921</u> | <u>6,742,351</u> |
| Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión | | | |
| Inversiones mantenidas hasta su vencimiento | | - | (2,999,880) |
| Adquisición de activos fijos | 8 | (3,525) | (718) |
| Adquisición de propiedades de inversión | 9 | (73,161) | (110,956) |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | | <u>(76,686)</u> | <u>(3,111,554)</u> |
| Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento | | | |
| Efectivo pagado a sobregiros bancarios | | (557,583) | (362,909) |
| Efectivo pagado a préstamos bancarios | | - | (36,518,000) |
| Arrendamiento Financiero | | (54,710) | (48,889) |
| Bonos por pagar | | (1,352,518) | 35,272,901 |
| Saldos entre compañías relacionadas | | 23,528 | - |
| Emisión de acciones | | - | - |
| Inversión en acciones | | - | (10) |
| Eliminación en obtención de control de subsidiarias | | - | - |
| Capital adicional pagado | | - | - |
| Dividendos pagados | | (3,009,887) | (1,906,262) |
| Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento | | <u>(4,951,170)</u> | <u>(3,563,169)</u> |
| Aumento (disminución) neto del efectivo durante el año | | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo al inicio de año | | 3,371,065 | 67,628 |
| Efectivo y equivalente de efectivo al final de año | 4 | <u>4,100,653</u> | <u>1,033,739</u> |

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

 Representante Legal

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y sus Subsidiarias son sociedades anónimas constituidas conforme a las leyes de la República de Panamá.

Las oficinas administrativas están ubicadas en la Avenida Samuel Lewis, PH Plaza Canaima, Piso 20.

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. (La Compañía) se dedica en forma exclusiva a operar como sociedad de inversión inmobiliaria, mediante la expedición y la venta de distintas clases de acciones, obtiene dinero del público inversionista, a través de pagos únicos o periódicos, con el objetivo de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria.

Mediante Resolución SMV No. 264 del 15 de mayo de 2015, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se resolvió registrar a Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, y autorizarla para que ofrezca públicamente hasta B/.10,000,000 en acciones comunes clase B.

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

Mediante Resolución 201-15,188 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo al párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

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

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

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

Representante legal

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

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

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

- *Compañía Panameña de Generación, S.A.* se dedica al desarrollo de proyectos inmobiliarios y alquiler de galeras comerciales.

Mediante la Resolución No. 61-14 del mes de febrero de 2014, Compañía Panameña de Generación, S.A. fue autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.21,500,000.

A la fecha de los estados financieros consolidados, Compañía Panameña de Generación, S.A. no ha emitido bonos en la Bolsa de Valores de Panamá.

Mediante la Resolución No. 201-5871 del 23 de noviembre de 2016, de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Compañía Panameña de Generación, S.A. en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como empresa subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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

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

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

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

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

Representante legal

7



CPA

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

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

Convenio de fusión

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

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

Mediante Escritura Pública No. 14,968 del 6 de septiembre de 2017, Prima Finance and Ventures, S.A., adquirió mediante escisión la Finca 38538-8704 de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y el contrato de arrendamiento No.061-2016 celebrado con el Municipio de Panamá.

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 el Grupo, 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.

EL Grupo 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, El Grupo 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.

Representante legal

8



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIFs).

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

- partes.
- Otros acuerdos contractuales.
- 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, 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 depreciaciones y amortizaciones, las reservas laborales, la medición del valor razonable de las propiedades de inversión y la provisión para posibles pérdidas de cuentas por cobrar.

Pérdidas por deterioro

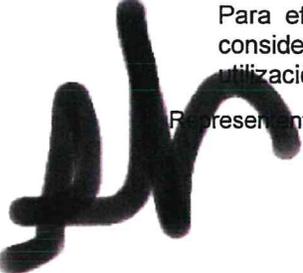
La administración revisa su cartera de cuentas por cobrar en la fecha del estado consolidado de situación financiera para determinar si existe una evidencia objetiva de deterioro en una cartera de cuentas por cobrar que deba ser reconocida en el estado de resultado.

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.

 Representante legal

10

CPA 

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(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 inicialmente al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.

Pasivos financieros

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

Cuentas por pagar y otros pasivos

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

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo ha sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Anticipos a proveedores

Ciertos proveedores requieren el pago anticipado de un porcentaje de la orden de compra para garantizar el despacho de los materiales e insumos. Estos pagos son contabilizados

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

como adelantos a proveedores y aplicados a la cuenta por pagar al recibirse los materiales e insumos.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, posteriormente, se reconocen a su valor razonable, con base en avalúos practicados por expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Las ganancias o pérdidas derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado consolidado de resultados, en el período en que se incurrén.

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 incurrén.

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 incurrén.

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 |

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

Representante legal

12

CPA



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

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.

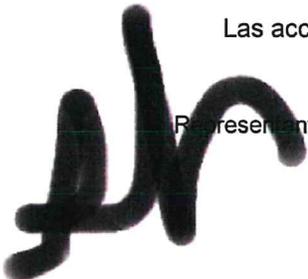
Las cotizaciones trimestrales se depositarán en un fideicomiso administrado por una entidad autorizada e independiente del empleador, se reconocen como gastos de operaciones y son deducibles para efectos del impuesto sobre la renta.

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

Acciones de capital

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

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



Representante legal

13

CPA 

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

Distribución de dividendos

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

Valor neto por acción

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

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.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Grupo utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, el Grupo determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

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.

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

Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2021:

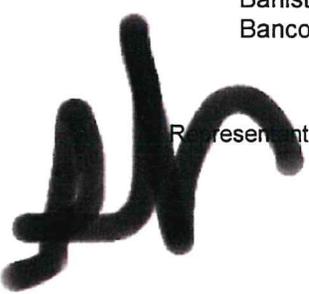
- NIC 16 - Propiedad, planta y equipo (modificaciones - ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).
- Mejoras anuales a los estándares NIIF 2018-2020.
- NIIF 1- Aplicación de NIIF por primera vez (Cuando una subsidiara adopta la NIIF por primera vez)
- NIIF 16 - Arrendamientos (elimina cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento).
- NIIF 9 - Instrumentos financieros (aclarar qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos).

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

4. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

| | Junio 2021 | diciembre 2020 |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
| Caja menuda | 1,300 | 1,300 |
| En bancos a la vista: | | |
| The Bank of Nova Scotia - Fideicomiso | 2,353,056 | 398,177 |
| MMG Bank Corp. Trust Bahamas | 1,516,475 | 187,264 |
| Banco General, S.A. | 178,182 | 91,389 |
| Prival Bank, S.A. | 3,770 | 3,919 |
| The Bank of Nova Scotia | 34,874 | 34,578 |
| MMG Bank Corporation | 11,492 | 9,948 |
| Banistmo, S.A. | - | 1,519 |
| Banco Aliado, S.A. | 1,504 | 1,494 |
| | <u>4,100,653</u> | <u>729,588</u> |

 Representante legal

16

CPA 

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

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 0.30%.

Al 30 de junio de 2021 la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por un total de B/.1,953 (junio 2020- B/.2,251).

5. Alquileres por cobrar, neto

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

| | junio 2021 | diciembre 2020 |
|----------------------------------|------------------|-------------------|
| Alquileres por cobrar | 1,915,185 | 1,710,908 |
| Reserva para cuentas incobrables | (368,000) | (385,000) |
| | <u>1,547,185</u> | <u>1,325,908</u> |

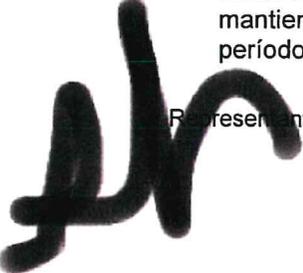
6. Acuerdos y convenios por cobrar

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

| | junio 2021 | diciembre 2020 |
|------------------------------|---------------|-------------------|
| Elektra Noreste, S.A. (ENSA) | <u>22,402</u> | <u>26,707</u> |
| | 22,402 | 26,707 |
| Menos: porción corriente | <u>22,402</u> | <u>26,707</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, por el período de duración del contrato.

 Representante legal

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

En caso de 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.

Elektra Noreste

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

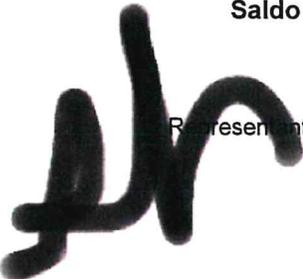
| | Convenio | Monto | Consumo promedio en KWH |
|---------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|
| Edificio Flex 10 | DI - GI - DPP - 041 - 15 | 16,709 | - |
| Edificio Flex 8 y 9 | DI - GI - DPP - 061 - 15 | 5,693 | - |
| | | <u>22,402</u> | |

En abril 2021 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A recibió el último pago del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/. 4,304.

7. Activos por derecho de uso, neto

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

| | junio 2021 | diciembre 2020 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Saldo neto al inicio del año | 7,910,645 | 8,290,810 |
| Gasto del año | (190,083) | (380,165) |
| Saldo neto | <u>7,720,562</u> | <u>7,910,645</u> |

 Representante legal

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

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 6. 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 financieros se detalla a continuación:

| | junio 2021 | diciembre 2020 |
|------------------------------|------------------|-------------------|
| Saldo neto al inicio del año | 3,987,267 | 4,088,178 |
| Pagos realizados | (54,710) | (100,911) |
| | <u>3,932,557</u> | <u>3,987,267</u> |

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

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

| | junio 2021 | | | | | Total |
|--|------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|---------------------------------|----------------|
| | Mobiliario y equipo | Equipo de cómputo | Maquinaria | Equipo de transporte | Mejoras (Oficina y Palco) | |
| Costo | | | | | | |
| Al inicio del año | 64,611 | 12,051 | 225,779 | 34,560 | 252,044 | 589,045 |
| Adiciones | 392 | 2074 | 1,194 | | | 3,660 |
| Descarte | | | (300) | | | (300) |
| Al final del año | <u>65,003</u> | <u>14,125</u> | <u>226,673</u> | <u>34,560</u> | <u>252,044</u> | <u>592,405</u> |
| Depreciación y amortización acumulada | | | | | | |
| Al inicio del año | 51,496 | 10,711 | 135,672 | 32,107 | 161,920 | 391,906 |
| Gastos del año | 3,464 | 562 | 11,193 | 640 | 6,930 | 22,789 |
| Descarte | | | (164) | | | (164) |
| Al final del año | <u>54,960</u> | <u>11,273</u> | <u>146,701</u> | <u>32,747</u> | <u>168,850</u> | <u>414,531</u> |
| | <u>10,043</u> | <u>2,852</u> | <u>79,972</u> | <u>1,813</u> | <u>83,194</u> | <u>177,874</u> |

Representante legal

19

CPA 

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

| | <u>Diciembre 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 |
| Descarte | | (1,216) | | | | (1,216) |
| Al final del año | <u>64,611</u> | <u>12,051</u> | <u>225,779</u> | <u>34,560</u> | <u>252,044</u> | <u>589,045</u> |
| Depreciación y amortización acumulada | | | | | | |
| Al inicio del año | 43,121 | 11,042 | 113,616 | 28,575 | 148,061 | 344,415 |
| Gastos del año | 8,375 | 885 | 22,056 | 3,532 | 13,859 | 48,707 |
| Descarte | | (1,216) | | | | (1,216) |
| Al final del año | <u>51,496</u> | <u>10,711</u> | <u>135,672</u> | <u>32,107</u> | <u>161,920</u> | <u>391,906</u> |
| | <u>13,115</u> | <u>1,340</u> | <u>90,107</u> | <u>2,453</u> | <u>90,124</u> | <u>197,139</u> |

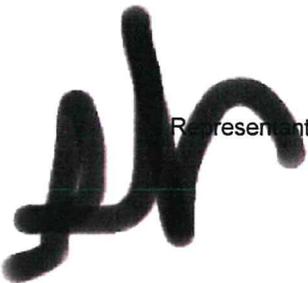
9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos la empresa CBRE, Inc., especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2020.

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

| | junio 2021 | diciembre 2020 |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Saldo al inicio del año | 202,480,406 | 204,511,106 |
| Adiciones al costo | 73,161 | 277,887 |
| Cambio en el valor razonable | - | (2,308,587) |
| Saldo al final del año | <u>202,553,567</u> | <u>202,480,406</u> |

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:



Representante legal

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

| Descripción | Costo Según Libros | Valor de los avalúos y otros | Cambios en el Valor Razonable |
|---|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. | 68,980,822 | 172,197,940 | 103,217,118 |
| Compañía Panameña de Generación, S.A. | 4,503,743 | 13,261,426 | 8,757,683 |
| Corporación Westminster, S.A. | 83,274 | 7,637,485 | 7,554,211 |
| Prima Finance & Ventures, S.A. | 288,530 | 4,675,234 | 4,386,704 |
| Prima 1, S.A. | 712,535 | 4,781,482 | 4,068,947 |
| | <u>74,568,904</u> | <u>202,553,567</u> | <u>127,984,663</u> |

10. Sobregiro bancario

Al 30 de junio de 2021, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

| | junio 2021 | diciembre 2020 |
|---|---------------|----------------|
| Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.1,500,000, causa una tasa de interés de 5.5% anual. | 68,201 | 625,784 |
| MMG Bank., autorizado hasta por la suma de B/.2,500,000, causa una tasa de interés de 4.25% anual. | - | - |
| | <u>68,201</u> | <u>625,784</u> |

Al 30 de junio de 2021, el Grupo había pagado intereses y FECl por la suma de B/.2,300 (junio 2020: B/.5,037).

11. 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.

Representante legal

21

CPA



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

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

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 30 de junio 2021 | 32,567,864 |
| Fecha de Vencimiento | 06 de febrero de 2025 |
| Tasa de interés | Libor 1M + 3.15%. Mínimo 4% (Se utilizará de referencia la tasa Libor 1M 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 intereses | 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,

Representante legal

22

CPA



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

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 sub-arrendamiento 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 Scotia Panama Trust Company, S.A. (antes The Bank of Nova Scotia (Panamá) ,S.A.)

Condiciones Financieras

1. Mantener una Cobertura de Servicio 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 al ingreso de arrendamientos.

Al 30 de junio de 2021, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. realizó pagos a los Bonos Corporativos Rotativos, en concepto de intereses por la suma de B/.674,499 (junio 2020- B/. 623,735) y ha realizado abonos a capital por la suma total de B/.3,832,136.

12. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

| | junio 2021 | diciembre 2020 |
|---|---------------|-------------------|
| Cuentas por cobrar | | |
| Administraciones y Servicios Integrados, S.A. | - | 20,000 |
| Cuentas por pagar | | |
| Administraciones y Servicios Integrados, S.A. | 3,528 | - |

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

representante legal



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

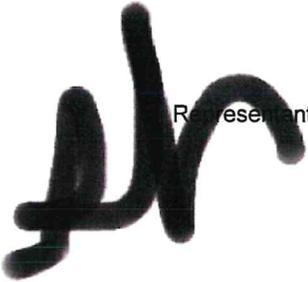
| Transacciones: | junio 2021 | junio 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Ingresos- Arrendamientos | <u>9,000</u> | <u>9,000</u> |
| Otros Ingresos | <u>21,336</u> | <u>-</u> |
| Gastos generales y administrativos: | | |
| Reparaciones y Mantenimientos | <u>10,653</u> | <u>2,000</u> |
| Alquiler | <u>90,000</u> | <u>90,000</u> |
| Salarios y otras remuneraciones a personal clave | <u>20,213</u> | <u>20,213</u> |

13. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

| | junio 2021 | diciembre 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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.

 Representante legal

24


CPA

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

| <u>Detalle de emisión de Acciones Clase B</u> | <u>junio 2021</u> | <u>diciembre 2020</u> |
|---|-----------------------|---------------------------|
| 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. | <u>(143,126)</u> | <u>(143,126)</u> |
| 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.
- Emisión privada de 105,362 Acciones Clase B, correspondiente a que mediante Escritura Pública No. 4319 del 5 de junio de 2017, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., absorbió mediante fusión a la sociedad Metroplaza @ Estación 5 de mayo, S.A., y se comprometió en entregar a los accionistas de la sociedad absorbida 105,362 acciones clase B en reemplazo de las acciones de las cuales eran tenedores en la sociedad absorbida.

Las Acciones Clase B tienen todos los derechos económicos, es decir, derechos a recibir dividendos o a recibir activos en caso de liquidación en proporción al número de Acciones Clase B que tenga cada uno de estos accionistas, no tendrán derecho a voto excepto para:

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

 Representante legal

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

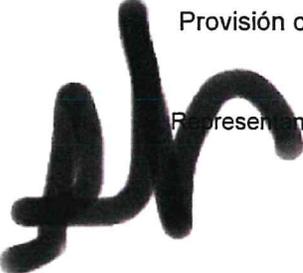
30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

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

14. Gastos generales y administrativos

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Servicios profesionales | B/. 320,939 | 379,690 |
| Reparación y mantenimiento | 208,871 | 177,016 |
| Salarios y otras remuneraciones | 144,104 | 139,031 |
| Seguros | 112,378 | 111,678 |
| Alquiler | 90,170 | 90,180 |
| Vigilancia y seguridad | 83,220 | 85,373 |
| Jardinería | 51,265 | 60,157 |
| Aseo y limpieza | 48,418 | 33,597 |
| Comisiones | 28,742 | 6,559 |
| Impuestos | 25,409 | 25,672 |
| Otros gastos | 22,576 | 38,297 |
| Electricidad | 22,465 | 28,856 |
| Cuotas patronales | 19,815 | 19,224 |
| Comisiones y cargos bancarios | 19,321 | 71,231 |
| Recolección de basura | 17,599 | 26,515 |
| Agua | 7,871 | 7,632 |
| Letreros y señalizaciones | 4,747 | 5,040 |
| Combustible | 4,552 | 3,799 |
| Teléfono e internet | 4,122 | 3,985 |
| Uniformes | 2,888 | 2,805 |
| Útiles de oficina | 2,853 | 1,366 |
| Legales, notariales | 2,834 | 2,776 |
| Donaciones | 2,600 | 250 |
| Indemnización y prima de antigüedad | 2,539 | - |
| Acarreo y transporte | 45 | 66 |
| Entrenamientos y seminarios | 37 | - |
| Provisión cuentas incobrables | - | 385,000 |
| B/. | <u>1,250,380</u> | <u>1,705,795</u> |

 Representante legal

26

CPA 

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

15. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias por los últimos tres (3) años fiscales, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias son responsables por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

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

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

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

 Representante legal

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

- 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.

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 Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

Representante legal

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

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

| | junio 2021 | junio 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Dividendos recibidos de subsidiarias | 4,765,000 | 5,670,000 |
| Otros dividendos recibidos | 137 | 144 |
| | <u>4,765,137</u> | <u>5,670,144</u> |
| Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos recibidos de las subsidiarias | <u>476,514</u> | <u>567,014</u> |

16. Compromisos

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

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

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

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., los globos o fincas antes descritas, así como las mejoras que sobre éste se construyan, por un período de veinte (20) años contados a partir de la fecha refrendo de este contrato. El presente contrato podrá ser renovado a opción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., hasta por un (1) período adicional de veinte (20) años. Al terminar

Representante legal

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

este Contrato o su prórroga, la arrendataria devolverá a la Universidad el área arrendada en buen estado, salvo por el deterioro natural causado por la acción del tiempo y el uso normal de la misma, incluyendo las mejoras realizadas en el área arrendada las cuales la Universidad se obliga a recibir sin que tenga que pagar suma alguna por dichas mejoras.

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/. 14,523, del contrato original y de su adenda No. 1, más B/.2,443, según adenda No. 2 al contrato. El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. A junio 2021 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.

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 galerías, que constan de depósitos de almacenajes y oficinas,

Representante legal

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

subarrendadas a personas naturales o jurídicas que realicen actos de comercio vinculados a las actividades que desarrolla el Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.

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

Algunas consideraciones del contrato

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

Corporación Westminster, S.A.

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

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

De la finca 17,908 se segregó un lote de terreno a nombre de la Universidad de Panamá, naciendo la nueva finca No. 293,112. Dentro de dicha finca se encuentra construido un Hangar o Galera, un área de estacionamiento y rodadura destinado como depósito de mercancía en general.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Corporación Westminster, S.A., el terreno antes descrito, así como las mejoras que sobre éste se construyan por un período de veinte (20) años contados a partir de la orden de ocupación, prorrogables, a opción de la Universidad. Mediante segunda adenda al contrato La Universidad de Panamá otorga a

Representante legal

31

CPA



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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

Corporación Westminster, S.A., veinte (20) años adicionales de vigencia al contrato de arrendamiento a partir del vigésimo primer año.

Algunas consideraciones del contrato

- La Compañía se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.9,750, del contrato original. El canon mensual establecido será incrementado en 1.75% anual a partir del tercer año y así sucesivamente todos los años hasta el vencimiento de los primeros 20 años. Una vez vencido el mes corriente a partir del vigésimo primer año, el canon de arrendamiento mensual será incrementado en 2% anual sobre saldo. A junio 2021, el canon de arrendamiento mensual es de B/.14,422.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Corporación Westminster, S.A.
- La arrendataria se compromete a realizar por cuenta de la Universidad las mejoras necesarias para habilitar el área arrendada hasta por el monto de Cuatrocientos Mil Balboas con 00/100 (B/.400,000), que se le reembolsarán, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado. A la fecha de los estados financieros consolidados, la Compañía no mantiene saldo por cobrar a la Universidad bajo este concepto.

17. Litigios

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

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

Representante legal

32

CPA 

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de junio 2021

(Cifras en Balboas)

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 DÓLARES CON TREINTA CENTESIMOS (B/.198,174.30) en concepto de capital (correspondientes al Canon de arrendamiento desde octubre 2013- enero 2014 y los 3 meses de aviso previo) daño emergente, más los perjuicios, intereses moratorios, costas y gastos del proceso, salvo mejor tasación pericial.

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

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

Estos procesos se encuentran pendientes de emitir Sentencia.

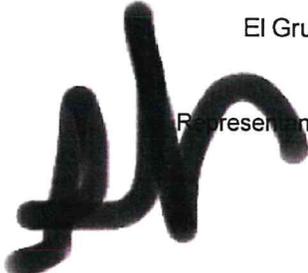
18. Administración del riesgo financiero

Los principales riesgos de instrumentos financieros del Grupo se describen a continuación.

Riesgo de crédito – El Grupo revisa las cuentas por cobrar para evaluar el deterioro. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registradas en el estado de resultado, el Grupo toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción.

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.

 Representante legal

33


CPA

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA



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

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
Junio 2021

(Cifras en Balboas)

| | Consolidación | Eliminaciones | | Prima SII, S.A. | Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. | Compañía Panameña de Generación, S.A. | Corporación Westminster, S.A. | Prima 1, S.A. | Prima Finance and Ventures, S.A. |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---|---------------------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------------------|
| | | Dr. | Cr. | | | | | | |
| Activos corrientes | | | | | | | | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 4,100,653 | - | - | 1,554,085 | 2,395,632 | 121,852 | 12,303 | 16,125 | 656 |
| Alquileres por cobrar, Neto | 1,547,185 | - | - | - | 592,974 | 261,965 | - | 12,782 | 679,464 |
| Acuerdos y convenios por cobrar | 22,402 | - | - | - | 22,402 | - | - | - | - |
| Anticipos a proveedor | 46,515 | - | - | - | 19,816 | 12,277 | 14,422 | - | - |
| Cuentas por cobrar otras | 1,200 | - | - | 1,200 | - | - | - | - | - |
| Gastos e impuestos pagados por adelantado | 155,174 | - | - | 34,674 | 103,586 | 8,668 | 5,476 | 2,736 | 34 |
| Total de activos corrientes | 5,873,129 | - | - | 1,589,959 | 3,134,410 | 404,762 | 32,201 | 31,643 | 680,154 |
| Activos no corrientes | | | | | | | | | |
| Inversiones mantenidas hasta su vencimiento | - | - | 4,946,000 | 4,946,000 | - | - | - | - | - |
| Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto | 177,874 | - | - | - | 176,302 | 1,572 | - | - | - |
| Propiedades de inversión | 202,553,567 | - | - | - | 172,197,939 | 13,261,426 | 7,637,485 | 4,781,483 | 4,675,234 |
| Acuerdos y convenios por cobrar | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cuentas por cobrar, compañías relacionadas | - | - | 5,898,642 | 5,898,588 | 54 | - | - | - | - |
| Costos acumulados de proyectos en desarrollo | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Inversión en acciones | 4,710 | - | 165,037,566 | 165,042,276 | - | - | - | - | - |
| Fondo de cesantía | 32,337 | - | - | 32,337 | - | - | - | - | - |
| Derecho de Uso | 7,720,562 | - | - | - | 5,111,512 | 788,776 | 1,820,274 | - | - |
| Depósitos en garantía | 40,743 | - | - | - | 8,206 | 11,582 | - | 20,955 | - |
| Total de activos no corrientes | 210,529,793 | - | 175,882,208 | 175,919,201 | 177,494,013 | 14,063,356 | 9,457,759 | 4,802,438 | 4,675,234 |
| Total de activos | 216,402,922 | - | 175,882,208 | 177,609,160 | 180,628,423 | 14,468,118 | 9,489,960 | 4,834,081 | 5,365,388 |
| PASIVOS Y PATRIMONIO | | | | | | | | | |
| Pasivos corrientes | | | | | | | | | |
| Sobregiros bancarios | 68,201 | - | - | - | 68,201 | - | - | - | - |
| Préstamos bancarios por pagar | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Arrendamiento financiero | 119,144 | - | - | - | 7,201 | 82,391 | 29,552 | - | - |
| Bonos por pagar | 2,705,037 | - | - | - | 2,705,037 | - | - | - | - |
| Cuentas por pagar, proveedores | 1,243 | - | - | 267 | 730 | - | - | - | 246 |
| Adelantos recibidos de clientes | 184,893 | - | - | - | 180,073 | 2,750 | - | 2,070 | - |
| Impuestos y otros pasivos por pagar | 154,000 | - | - | 33,999 | 105,230 | 9,576 | 2,576 | 1,359 | 1,260 |
| Total de pasivos corrientes | 3,232,518 | - | - | 34,266 | 3,066,472 | 94,717 | 32,128 | 3,429 | 1,506 |
| Pasivos no corrientes | | | | | | | | | |
| Préstamos bancarios por pagar | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Arrendamiento financiero | 3,813,413 | - | - | - | 1,235,556 | 778,722 | 1,799,135 | - | - |
| Depósitos en garantía, alquileres | 2,016,504 | - | - | - | 1,628,093 | 225,329 | 130,937 | 32,145 | - |
| Cuentas por pagar, compañías relacionadas | 3,528 | 5,898,642 | - | 762 | 2,658,641 | 2,498,074 | 315,000 | 12 | 429,681 |
| Bonos por pagar | 29,862,827 | 4,946,000 | - | - | 34,808,827 | - | - | - | - |
| Total de pasivos no corrientes | 35,696,272 | 10,844,642 | - | 762 | 40,331,117 | 3,502,125 | 2,245,072 | 32,157 | 429,681 |
| Total de pasivos | 38,928,790 | 10,844,642 | - | 35,028 | 43,397,589 | 3,596,842 | 2,277,200 | 35,586 | 431,187 |
| Compromisos | | | | | | | | | |
| Patrimonio | | | | | | | | | |
| Acciones comunes | 11,250,372 | 564,018 | - | 11,250,372 | 10,000 | 533,518 | 500 | 10,000 | 10,000 |
| Capital adicional pagado | 265,000 | - | - | 265,000 | - | - | - | - | - |
| Ganancias acumuladas | 165,958,760 | 164,473,548 | - | 165,958,760 | 137,220,834 | 10,337,758 | 7,212,260 | 4,788,495 | 4,914,201 |
| Total de patrimonio | 177,474,132 | 165,037,566 | - | 177,474,132 | 137,230,834 | 10,871,276 | 7,212,760 | 4,798,495 | 4,924,201 |
| Total de pasivos y patrimonio | 216,402,922 | 176,882,208 | - | 177,609,160 | 180,628,423 | 14,468,118 | 9,489,960 | 4,834,081 | 5,365,388 |

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

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

Consolidación de los Estados de Resultados
Junio 2021

| (Cifras en Balboas) | Consolidado | Eliminaciones | | Prima SII, S.A. | Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. | Compañía Panameña de | Corporación Westminster, | Prima 1, S.A. | Prima Finance and Ventures, |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--|-------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------|
| | | Dr. | Cr. | | | | | | |
| Ingresos | | | | | | | | | |
| Arrendamiento de galerías | 9,668,210 | - | - | - | 8,243,051 | 953,304 | 471,855 | - | - |
| Arrendamiento de terreno | 372,323 | - | - | - | 153,494 | - | - | - | 218,829 |
| Arrendamiento de ductos | 130,543 | - | - | - | 130,543 | - | - | - | - |
| Arrendamiento de locales | 170,247 | - | - | - | - | - | - | 170,247 | - |
| Arrendamiento de estacionamiento | 21,495 | - | - | - | 21,495 | - | - | - | - |
| Cuota de mantenimiento | 739,125 | - | - | - | 696,948 | 18,842 | 23,335 | - | - |
| Total de ingresos | 11,101,943 | - | - | - | 9,245,531 | 972,146 | 495,190 | 170,247 | 218,829 |
| Gastos | | | | | | | | | |
| Gastos generales y administrativos | (1,250,380) | - | - | (305,462) | (810,140) | (50,329) | (49,492) | (26,064) | (8,893) |
| Alquiler de terreno | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Depreciación y amortización | (212,873) | - | - | - | (108,169) | (50,636) | (54,068) | - | - |
| Total de gastos | (1,463,253) | - | - | (305,462) | (918,309) | (100,965) | (103,560) | (26,064) | (8,893) |
| Ganancia en operaciones | 9,638,690 | - | - | (305,462) | 8,327,222 | 871,181 | 391,630 | 144,183 | 209,936 |
| Otros Ingresos (egresos) | | | | | | | | | |
| Ganancia en el valor razonable de la inversión | - | 4,237,518 | - | 4,237,518 | - | - | - | - | - |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otros ingresos | 189,502 | - | - | 700 | 129,987 | 35,615 | 6,200 | 17,000 | - |
| Dividendos recibidos | 137 | 4,765,000 | - | 4,765,137 | - | - | - | - | - |
| Intereses ganados | 1,953 | 298,409 | - | 298,409 | - | - | - | - | - |
| Gastos financieros | (833,980) | - | 298,409 | - | (1,024,648) | (34,864) | (72,879) | - | - |
| Total de otros ingresos (egresos) | (642,388) | 9,300,927 | 298,409 | 9,301,764 | (892,706) | 751 | (66,679) | 17,000 | - |
| Ganancia antes de impuesto sobre la renta | 8,996,302 | 9,300,927 | 298,409 | 8,996,302 | 7,434,516 | 871,932 | 324,951 | 161,183 | 209,936 |
| Impuesto sobre la renta | (476,514) | - | - | (476,514) | - | - | - | - | - |
| Ganancia neta | 8,519,788 | 9,300,927 | 298,409 | 8,519,788 | 7,434,516 | 871,932 | 324,951 | 161,183 | 209,936 |
| Ganancias acumuladas al inicio 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 |
| Ganancias del año | 8,519,788 | 9,300,927 | 298,409 | 8,519,788 | 7,434,516 | 871,932 | 324,951 | 161,183 | 209,936 |
| Dividendos pagados | (3,009,887) | - | 4,765,000 | (3,009,887) | (3,400,000) | (850,000) | (345,000) | (170,000) | - |
| Ganancias acumuladas al final del año | 165,958,760 | 225,695,395 | 61,221,847 | 165,958,760 | 137,220,834 | 10,337,758 | 7,212,260 | 4,788,495 | 4,914,201 |