



## Carta del presidente

Panamá, 22 de marzo de 2023.

Señores  
Accionistas y público en general  
Ciudad

Estimados Señores:

Les presentamos la Memoria Anual del pasado año 2022 que incluye los estados financieros auditados de Prima S.I.I., S.A. y sus subsidiarias. Durante el año 2022 continuamos con retos producto de la crisis a nivel mundial y podemos decir que hemos dado continuidad a la estabilidad de la compañía y se ha mantenido una buena posición financiera.

Prima S.I.I., S.A. con sus subsidiarias han alcanzado a mantener un nivel alto de ocupación de los inmuebles arrendados, gastos operativos controlados dentro del presupuesto, cumplimiento con sus obligaciones, distribuciones de dividendos desde las subsidiarias hacia Prima S.I.I. y de ésta pagando dividendos hacia los tenedores de las acciones clase B.

Para el año 2023 esperamos que sigan presentándose situaciones a nivel de economía mundial pero sabiendo que Prima S.I.I., S.A. y sus subsidiarias están preparadas para afrontarlos.

Seguimos nuestra dedicación para llevar con éxito las operaciones de la compañía.

Saludos cordiales.

PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A.

Salomon Hanono  
Presidente

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL  
MEMORIA ANUAL 2022  
Incluye Estados Financieros Auditados**

**Período del 01 de enero 2022 al 31 de diciembre de 2022**

**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 en Acciones Comunes "Clase B" y hasta 20,000,000 de Acciones Participativas en múltiples clases con un valor nominal de B/.1.00 cada una.

**RESOLUCIÓN SMV:** Resolución 264 del 15 de Mayo de 2015 modificada mediante Resolución No. 495-21 del 2 de noviembre de 2021

**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](mailto: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.....	8
I.	Valor Actual Neto de las Acciones Clase B (VNA).....	8
III.	ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA.....	9

## 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 modificada mediante resolución No. 495-2021 del 02 de noviembre de 2021 que la autoriza a ofrecer públicamente hasta 10,000,000 de Acciones comunes Clase B y hasta 20,000,000 de Acciones participativas en múltiples clases.

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 subsidiarias 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.

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:

MORGAN & MORGAN

Audidores 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 2022 era de 5,016,479 acciones. A la misma fecha no se habían emitido acciones participativas.

Durante el 2022 se distribuyeron dividendos por la suma de B/.14,046,141 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 2022 de Prima SII, S.A. antes de consolidar, es:



Representante legal

Valor financiero al 31 de diciembre de 2022	
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	B/. 140,672,359
Compañía Panameña de Generación, S.A.	B/. 7,552,788
Corporación Westminster, S.A.	B/. 5,426,581
Prima 1, S.A.	B/. 4,781,584
Prima Finance and Ventures, S.A.	B/. 4,787,486

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 2022 es de B/.209,771,270 y el patrimonio neto consolidado es de B/.174,230,796.

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 2022 de Prima SII, S.A. antes de consolidar, es:

Valor financiero al 31 de diciembre de 2022	
Los Andes Funds	B/. 3,191
Ultra Star Inc	B/. 1,660

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

Cantidad al 31 de diciembre 2022	
Acciones Clase A emitidas y en circulación	100
Acciones Clase B emitidas y en circulación	5,016,479
Acciones Clase C, Clase D, Clase E y Clase F (Acciones participativas) emitidas y en circulación	0

Según lo estipulado en el Pacto Social de la sociedad, el capital social autorizado de PRIMA es de \$ 30,050,000 dividido en: 100 acciones comunes clase A con un valor nominal de \$ 500 cada una, todas emitidas, pagadas y en circulación, 10,000,000 de acciones clase B con un valor nominal de B/.1 cada una y hasta 20,000,000 de acciones participativas en múltiples clases 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 2022	
Bonos por pagar	B/. 28,510,308
Arrendamiento Financiero	B/. 3,747,752
Depósitos en Garantía, Alquileres	B/. 2,087,931
Sobregiro bancario	B/. 445,462
Impuestos y otros pasivos por pagar	B/. 251,406
Cuenta por pagar, proveedores	B/. 9,214
Adelantos recibidos de alquileres	B/. 488,401
<b>Total de pasivos consolidados</b>	<b>B/. 35,540,474</b>

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.

<b>Bonos Corporativos Rotativos</b>	<b>Serie A</b>
Monto al 31 de diciembre de 2022	28,510,308
Fecha de Vencimiento	06 de febrero de 2025
Tasa de interés	SOFR plazo de 1 mes + 2.70%, tasa de interés mínima de 3.50%
	(Se utilizará de referencia la tasa SOFR 1M del 25 de cada mes previo al próximo Pago de Intereses, y en caso de no ser este un Día Hábil, se utilizará la tasa de referencia el 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 Scotia Panama Trust Company, S.A. (antes 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 2022 PRIMA no realizó inversiones.

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

- 100 acciones clase A: 1 Tenedor
- 5,016,479 acciones clase B: 70 tenedores

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

		<u><b>Diciembre 2022</b></u>
Servicios de Administración	B/.	546,374
Reparación y mantenimiento		418,785
Salarios y otras remuneraciones		332,947
Seguros		225,127
Alquileres		211,456
Vigilancia y seguridad		175,833
Servicios profesionales		157,785
Jardinería		103,996
Comisiones		71,530
Aseo y limpieza		65,916
Electricidad		55,847
Cuotas patronales		43,240
Impuestos		39,314
Comisiones y cargos bancarios		36,354
Otros gastos		32,101
Combustible		18,642
Agua		16,871
Dietas		12,000
Letreros y señalizaciones		8,127
Teléfono e internet		7,719
Legales, notariales		6,087
Indemnización y prima de antigüedad		5,438
Uniformes		5,167
Útiles de oficina		5,158
Donaciones		2,800
Acarreo y transporte		2,437
Entrenamientos y seminarios		2,395
	B/.	<u><u><b>2,609,446</b></u></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 2022.

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

La Junta Directiva de PRIMA S.I.I., 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 VNA de las Acciones Clase B y el VNA de las Acciones Participativas. 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 valor neto por Acción Clase B (el “VNA por Acción Clase B”) 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 del Sub-Fondo Clase B, entre el número de las Acciones Clase B emitidas y en circulación en la fecha de valoración. El valor neto por Acción Participativa de cada Clase (el “VNA por Acción Participativa”) 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 del Sub-Fondo de PRIMA S.I.I., S.A. en el que una Clase de Acciones Participativas tenga un interés, entre el número de Acciones Participativas emitidas y en circulación de la clase que tenga un interés en el Sub-Fondo en la fecha de valoración.
- El valor neto de los activos de cada Sub-Fondo de PRIMA S.I.I., S.A. será la diferencia que resulte de restarle al valor de los activos del Sub-Fondo el valor de los pasivos del Sub-Fondo (de haberlos) en la fecha en que dicho valor es calculado.

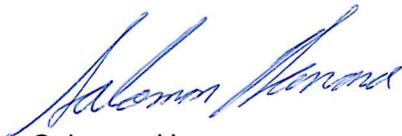
El cálculo del VNA por Acción Clase B o del VNA por Acción Participativa de cada clase, según corresponda, no será necesariamente igual al valor estimado de venta de las Acciones Clase B o las Acciones Participativas de cada clase, según corresponda, de PRIMA S.I.I., S.A. en el mercado, toda vez que para calcular el VNA por Acción Clase B o el VNA por Acción Participativa, según sea el caso, se valorizan los activos netos del Sub-Fondo correspondiente, según las Normas Internacionales de Información Financiera y el valor estimado de venta en el mercado por Acción Clase B o Acción Participativa, según corresponda, se determinaría tomando en cuenta diferentes criterios financieros, avalúos o combinaciones de ambos.

A la fecha del 31 de diciembre de 2022 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 \$ 174,230,796. Las acciones clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2022 fueron 5,016,479. El VNA de las acciones comunes clase B es a esa fecha de \$ 34.73.

### III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022 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 2023.



Salomon Hanono  
Representante Legal

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

Informe del Auditor Independiente  
y Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

"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	I - VI
-----------------------------------	--------

---

### **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 42

---

### **INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA**

Anexo 1 - Consolidación de los Estados de Situación Financiera

Anexo 2 - Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdida

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

### **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 2022, los estados consolidados de ganancias o pérdidas, 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 el Grupo al 31 de diciembre de 2022 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 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.

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/.871,658 en el estado consolidado de Ganancias o Pérdidas a la fecha de los estados financieros consolidados, tal como se revela en la Nota 7.

#### Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

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 razonable de las propiedades de inversión reconocido en el estado consolidado de Ganancias o Pérdidas.

*Provisión para cuentas de dudoso cobro*

*Véase la nota 5 a los estados financieros consolidados*

<u>Asunto clave de la auditoría</u>	<u>Como el asunto fue atendido en la auditoría.</u>
La reserva para pérdidas en cuentas por cobrar es considerada como asunto significativo, ya que su metodología requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos, incluyendo el impacto de la pandemia Covid-19, por parte de la administración para la construcción del modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). La reserva para pérdidas en cuentas por cobrar comprende la PCE como resultado de la calificación de la cartera y la metodología para determinar la probabilidad de incumplimiento de la cuenta por cobrar según la etapa de deterioro en la que se asigne.	Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, incluyeron: <ul style="list-style-type: none"><li>• Analizamos y evaluamos las políticas de clasificación y medición de los activos financieros.</li><li>• Obtuvimos y evaluamos la razonabilidad de los juicios y supuestos críticos utilizados por la Administración.</li><li>• Evaluamos las metodologías utilizadas para la determinación de las provisiones por deterioro, de conformidad con la NIIF 9.</li></ul>

**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 NIIF, 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 más realista, que hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

## **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 el Grupo 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 la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

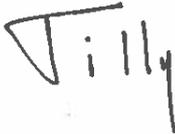
También proporcionamos a los responsables de la administración del Grupo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia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

### Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño para aquellas actividades de negocio que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efecto dentro de la República de Panamá.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Alvaro Ayala Bósquez con número de idoneidad de contador público autorizado No.9640.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Alvaro Ayala Bósquez, Socio; Ray Valencia Gerente encargado.

1 de marzo de 2023  
Panamá, República de Panamá



Alvaro Ayala Bósquez  
Socio  
C.P.A 9640

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

### Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	<b>4</b>	1,204,604	1,315,965
Alquileres por cobrar, neto	<b>5</b>	608,931	975,099
Anticipos a proveedores		49,902	57,480
Cuentas por cobrar, otras		1,125	300
Gastos e impuestos pagados por adelantado		43,602	255,974
Total de activos corrientes		<u>1,908,164</u>	<u>2,604,818</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Activos por derecho de uso, neto	<b>6</b>	7,150,313	7,530,480
Inversión en acciones		4,851	4,710
Propiedades inversión	<b>7 y 10</b>	200,512,826	201,282,006
Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad, neto	<b>8</b>	121,204	186,373
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	<b>11</b>	-	10,991
Depósitos en garantía		35,732	36,301
Fondo de cesantía		38,180	34,964
Total de activos no corrientes		<u>207,863,106</u>	<u>209,085,825</u>
Total de activos		<u><b>209,771,270</b></u>	<u><b>211,690,643</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Sobregiro bancario	<b>9</b>	445,462	895,591
Arrendamiento Financiero, porción corriente	<b>6</b>	141,872	126,708
Bonos por pagar, porción corriente	<b>10</b>	2,705,037	2,705,037
Adelanto recibido de alquileres		488,401	221,379
Cuentas por pagar a proveedores		9,214	217,119
Impuestos y otros pasivos por pagar		251,406	270,124
Total de pasivos corrientes		<u>4,041,392</u>	<u>4,435,958</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Arrendamiento financiero, porción no corriente	<b>6</b>	3,605,880	3,747,752
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<b>11</b>	-	46
Depósitos en garantía, alquileres		2,087,931	2,009,348
Bonos por pagar, porción no corriente	<b>10</b>	25,805,271	28,510,308
Total de pasivos no corrientes		<u>31,499,082</u>	<u>34,267,454</u>
Total de pasivos		<u>35,540,474</u>	<u>38,703,412</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 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Patrimonio			
Acciones de capital	<b>12</b>	11,250,372	11,250,372
Capital adicional pagado	<b>12</b>	265,000	265,000
Ganancias acumuladas		162,715,424	161,471,859
Total de patrimonio		<u>174,230,796</u>	<u>172,987,231</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>209,771,270</b></u>	<u><b>211,690,643</b></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 Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
<b>Ingresos</b>			
Arrendamiento de galeras		19,026,820	19,443,219
Arrendamiento de terreno		757,195	750,047
Arrendamiento de ductos		266,868	262,049
Arrendamiento Locales		450,520	362,550
Arrendamiento de estacionamiento		72,860	47,495
Cuotas de mantenimiento		1,409,299	1,468,601
Total de ingresos		<u>21,983,562</u>	<u>22,333,961</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	13	(2,609,446)	(2,881,863)
Depreciaciones y amortizaciones	6 y 8	<u>(423,000)</u>	<u>(425,461)</u>
Total de gastos		<u>(3,032,446)</u>	<u>(3,307,324)</u>
Ganancia en operaciones		<u>18,951,116</u>	<u>19,026,637</u>
<b>Otros ingresos (Egresos)</b>			
Ganancias en el valor razonable de las inversiones		142	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	7	(871,658)	(1,313,639)
Pérdida en venta de activo fijo		(26,625)	-
Otros ingresos		548,330	322,077
Dividendos recibidos		388	326
Intereses ganados		2,006	6,232
Gastos financieros		<u>(1,741,654)</u>	<u>(1,590,053)</u>
Total de otros ingresos (Egresos)		<u>(2,089,071)</u>	<u>(2,575,057)</u>
<b>Ganancia antes de impuesto sobre la renta</b>		16,862,045	16,451,580
Impuesto sobre la renta corriente	14	<u>(1,572,339)</u>	<u>(1,532,933)</u>
<b>Ganancia neta</b>		<u><u>15,289,706</u></u>	<u><u>14,918,647</u></u>

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

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

### Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	<b>Acciones de capital</b>	<b>Capital adicional pagado</b>	<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>Total de patrimonio</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	11,250,372	265,000	160,448,859	171,964,231
Dividendos distribuidos	-	-	(13,895,647)	(13,895,647)
Ganancia neta - 2021	-	-	14,918,647	14,918,647
Saldo al 31 de diciembre de 2021	11,250,372	265,000	161,471,859	172,987,231
Ganancia neta - 2022	-	-	15,289,706	15,289,706
Dividendos distribuidos	-	-	(14,046,141)	(14,046,141)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b><u>11,250,372</u></b>	<b><u>265,000</u></b>	<b><u>162,715,424</u></b>	<b><u>174,230,796</u></b>

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 Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		15,289,706	14,918,647
Ajustes por:			
Descarte de activo fijo		26,625	136
Depreciaciones y amortizaciones	<b>6 y 8</b>	423,000	425,461
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		871,658	1,313,639
Ganancias en el valor razonable de las inversiones		(142)	-
Provisión para prima de antigüedad e indemnización		5,438	5,128
Reversión provisión para cuentas de dudoso cobro	<b>5</b>	(20,000)	(35,000)
Provisión para cuentas de dudoso cobro		-	146,988
		<u>16,596,285</u>	<u>16,774,999</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		386,168	238,821
Acuerdos y convenios por cobrar		-	26,707
Anticipos a proveedores		7,578	(9,033)
Cuentas por cobrar, otras		(825)	880
Gastos e impuestos pagados por adelantado		212,372	(208,786)
Fondo de cesantía		(3,216)	(5,564)
Depósitos en garantía		569	4,427
Cuentas por pagar a proveedores		(207,905)	212,040
Adelanto recibido de alquileres		267,022	53,284
Impuestos y otros pasivos por pagar		(24,156)	122,036
Depósitos en garantía, alquileres		78,583	(38,900)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>17,312,475</u>	<u>17,170,911</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión	<b>7</b>	(102,478)	(115,239)
Adquisición de activos fijos	<b>8</b>	(4,289)	(34,665)
Prestamos dados a compañías relacionadas		10,991	9,008
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(95,776)</u>	<u>(140,896)</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Efectivo recibido de sobregiro bancario		(450,129)	269,807
Arrendamiento Financiero		(126,707)	(112,807)
Bonos por pagar		(2,705,037)	(2,705,037)
Prestamos pagados a compañías relacionadas		(46)	46
Dividendos pagados		(14,046,141)	(13,895,647)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(17,328,060)</u>	<u>(16,443,638)</u>
<b>(Disminución) aumento neto efectivo y equivalente de efectivo</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1,315,965	729,588
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<b>4</b>	<u><u>1,204,604</u></u>	<u><u>1,315,965</u></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 2022**

**(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, modificada por Resolución No. 495-2021 del 02 de noviembre de 2021, 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 Diez Millones (10,000,000) en Acciones Comunes "Clase B" y hasta Veinte Millones (20,000,000) de Acciones Participativas en múltiples clases.

Viccons Investments LP, 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 2022**

#### **(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 Mañanitas, 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, modificada mediante las Resoluciones: SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021 y SMV No.81-22 de 7 de marzo de 2022 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.

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.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

Mediante la Resolución No. 420-21 del 03 de septiembre de 2021, se resuelve dar por terminado el registro de los Bonos Corporativos para la oferta pública mediante la Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores No. 61-14 de febrero de 2014

- *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 La Compañía 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, La Compañía celebró un convenio de fusión por absorción con la sociedad Metroplaza @ Estación 5 de mayo, S.A. (sociedad absorbida).

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

Mediante este contrato de fusión, La Compañía 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.

#### **Autorización para la emisión de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 1 de marzo de 2023.

## **2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes**

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 (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad junto con sus Interpretaciones, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas por el consejo de Normas Internacionales de contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

#### **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.

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

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **Moneda funcional y de presentación**

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

### **Principios de consolidación**

Las subsidiarias son empresas controladas por la Compañía. Existe control en la subsidiaria si se encuentran presentes los tres siguientes elementos: tiene el poder sobre la subsidiaria, exposición o derecho a sus rendimientos variables y tiene la capacidad para utilizar su poder para influir sobre los rendimientos variables. El control se vuelve a evaluar cuando los hechos y circunstancias indican que puede haber un cambio en cualquiera de estos elementos.

Existe control en situaciones donde La Compañía tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria, sin mantener la mayoría de los derechos de voto. Para determinar si existe control La Compañía considera todos los aspectos y circunstancias relevantes incluyendo:

- La cantidad de derechos de voto de La Compañía, en relación con el tamaño y la dispersión de otras partes que posean derechos de voto.
- Derechos sustanciales de voto potenciales poseídos por La Compañía y por otras partes.
- Otros acuerdos contractuales.
- Patrones históricos en la asistencia para voto.

Los estados financieros consolidados presentan los resultados de 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.

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

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **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 la depreciación y amortización de los Activos fijos y el Derecho de Uso, medición del valor razonable de las propiedades de inversión y la provisión para cuentas de dudoso cobro.

### **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 Ganancias o Pérdidas.

### **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 2022**

#### **(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 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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(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, maquinaria, equipo y mejoras a la propiedad arrendada

El mobiliario, maquinaria, 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 efectúan.

Las ganancias o pérdidas procedentes del retiro o disposición de un elemento de mobiliario, maquinaria, equipo y mejoras a la propiedad arrendada se reconocen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas 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 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **Activos por derechos de uso**

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

#### **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.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

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 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 VNA de las Acciones Clase B y el VNA de las Acciones Participativas. 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:

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

1. El valor neto por Acción Clase B (el "VNA por Acción Clase B") 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 del Sub-Fondo Clase B, entre el número de las Acciones Clase B emitidas y en circulación en la fecha de valoración. El valor neto por Acción Participativa de cada Clase (el "VNA por Acción Participativa") 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 del Sub-Fondo de PRIMA S.I.I., S.A. en el que una Clase de Acciones Participativas tenga un interés, entre el número de Acciones Participativas emitidas y en circulación de la clase que tenga un interés en el Sub-Fondo en la fecha de valoración.
2. El valor neto de los activos de cada Sub-Fondo de PRIMA S.I.I., S.A. será la diferencia que resulte de restarle al valor de los activos del Sub-Fondo el valor de los pasivos del Sub-Fondo (de haberlos) en la fecha en que dicho valor es calculado.

El cálculo del VNA por Acción Clase B o del VNA por Acción Participativa de cada clase, según corresponda, no será necesariamente igual al valor estimado de venta de las Acciones Clase B o las Acciones Participativas de cada clase, según corresponda, de PRIMA S.I.I., S.A. en el mercado, toda vez que para calcular el VNA por Acción Clase B o el VNA por Acción Participativa, según sea el caso, se valorizan los activos netos del Sub-Fondo correspondiente, según las Normas Internacionales de Información Financiera y el valor estimado de venta en el mercado por Acción Clase B o Acción Participativa, según corresponda, 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, así como las cuotas de mantenimiento se reconocen mensualmente con base en el método devengado, tomando como base los cánones de arrendamiento establecidos en los contratos de alquiler.

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

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

### 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

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 2022

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

#### Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2022.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para periodos que inician a partir del 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.

- *NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).*

La modificación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo prohíbe a una entidad deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de vender elementos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está “probando si el activo está funcionando correctamente” cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación.

Las entidades deben revelar por separado los montos de los ingresos y costos relacionados con elementos producidos que no son un resultado de las actividades ordinarias de la entidad.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

### (Cifras en Balboas)

---

- *NIIF 3 – Combinaciones de negocios.*

Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, y CINIIF 21 Gravámenes. Las enmiendas también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.

- *NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).*

La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato, como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer por separado una provisión por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que ha ocurrido sobre los bienes utilizados en el cumplimiento del contrato.

### **Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes**

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 2023:

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).
- NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).

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 2022

(Cifras en Balboas)

#### 4. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Caja menuda	1,300	1,300
En bancos locales - a la vista:		
Banco General, S.A.	364,272	308,946
Scotia Panama Trust Company S.A. - Fideicomiso	309,766	489,993
MMG Bank Corporation	168,965	17,775
The Bank of Nova Scotia	10,339	36,141
Banco Aliado, S.A.	-	1,509
	<u>854,642</u>	<u>855,664</u>
En bancos Extranjeros - a la vista:		
Morgan Stanley	25,003	25,000
MMG Bank Corp. Trust Bahamas	324,959	435,301
	<u>349,962</u>	<u>460,301</u>
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u><u>1,204,604</u></u>	<u><u>1,315,965</u></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 Scotia Panamá Trust Company, S.A. (Antes 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% (2021-0.30%).

Al 31 de diciembre de 2022, el depósito overnight y la cuenta de ahorro del fideicomiso generaron intereses por un total de B/ 2,003 (2021: B/.5,151).

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 5. Alquileres por cobrar, neto

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Corriente, 1 a 30 días	251,236	245,444
De 31 a 90 días	124,912	137,550
De 91 días o más	312,783	692,105
Total de alquileres por cobrar	<u>688,931</u>	<u>1,075,099</u>
Menos: Provisión para cuentas de dudoso cobro	<u>(80,000)</u>	<u>(100,000)</u>
	<u><u>608,931</u></u>	<u><u>975,099</u></u>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo al inicio del año	100,000	385,000
Eliminación de cuentas incobrables	-	(396,988)
Aumento de la Provisión	-	146,988
Reversión de la Provisión	<u>(20,000)</u>	<u>(35,000)</u>
Saldos al final del año	<u><u>80,000</u></u>	<u><u>100,000</u></u>

#### 6. Activos por derecho de uso, neto

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo neto al inicio del año	7,530,480	7,910,645
Gasto del año	<u>(380,167)</u>	<u>(380,165)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre	<u><u>7,150,313</u></u>	<u><u>7,530,480</u></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 el estado de ganancias o pérdidas.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

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

#### 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 periodo de duración del contrato.

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.

#### **Pasivos por arrendamiento financieros**

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Salo neto al inicio del año	3,874,460	3,987,267
Pagos realizados	<u>(126,708)</u>	<u>(112,807)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre	<u>3,747,752</u>	<u>3,874,460</u>
Menos:		
Porción corriente	<u>(141,872)</u>	<u>(126,708)</u>
Porción no corriente	<u>3,605,880</u>	<u>3,747,752</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 2022

(Cifras en Balboas)

#### 7. 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 2022.

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo al inicio del año	201,282,006	202,480,406
Adiciones al costo	102,478	115,239
Cambio en el valor razonable	<u>(871,658)</u>	<u>(1,313,639)</u>
Saldo al final del año	<u>200,512,826</u>	<u>201,282,006</u>

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

<b>Descripción</b>	<b>Costo</b>	<b>Valor avalúos y otros</b>	<b>Cambio en el valor razonable</b>
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	69,125,376	175,042,237	105,916,861
Compañía Panameña de Generación, S.A.	4,503,743	9,944,000	5,440,257
Corporación Westminster, S.A.	83,274	5,984,885	5,901,611
Prima 1, S.A.	712,535	4,764,256	4,051,721
Prima Finance and Ventures, S.A.	<u>288,530</u>	<u>4,777,448</u>	<u>4,488,918</u>
	<u>74,713,458</u>	<u>200,512,826</u>	<u>125,799,368</u>

Parte de estas propiedades de inversión sirven como garantía mediante el Fideicomiso de los Bonos emitidos de la Serie A y sus Subseries tal como se revela en la Nota 10.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 8. Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

	<u>2022</u>					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina y Palco)	Total
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	92,076	15,547	229,183	34,560	252,044	623,410
Adiciones	1,349	2,940	-	-	-	4,289
Reclasificaciones y disposiciones	(27,076)	(4,653)	-	-	(60,000)	(91,729)
Al final del año	66,349	13,834	229,183	34,560	192,044	535,970
<b>Depreciación acumulada</b>						
Al inicio del año	57,739	11,826	158,299	33,387	175,786	437,037
Gasto del año	3,929	1,428	22,441	1,173	13,862	42,833
Reclasificaciones y disposiciones	(451)	(4,653)	-	-	(60,000)	(65,104)
Al final del año	61,217	8,601	180,740	34,560	129,648	414,766
	5,132	5,233	48,443	-	62,396	121,204

	<u>2021</u>					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina y Palco)	Total
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	64,611	12,051	225,779	34,560	252,044	589,045
Adiciones	27,465	3,496	3,704	-	-	34,665
Reclasificaciones y disposiciones	-	-	(300)	-	-	(300)
Al final del año	92,076	15,547	229,183	34,560	252,044	623,410
<b>Depreciación acumulada</b>						
Al inicio del año	51,496	10,711	135,672	32,107	161,920	391,906
Gasto del año	6,243	1,115	22,791	1,280	13,866	45,295
Reclasificaciones y disposiciones	-	-	(164)	-	-	(164)
Al final del año	57,739	11,826	158,299	33,387	175,786	437,037
	34,337	3,721	70,884	1,173	76,258	186,373

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 9. Sobregiro bancario

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Banco General, S.A. autorizado hasta por la suma de B/. 1,500,000, causa una tasa de interés de 6.25% (2021-5.5%) anual.	<u>445,462</u>	<u>895,591</u>

Al 31 de diciembre de 2022, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., tiene un sobregiro autorizado por el MMG Bank hasta por la suma de 2,500,00 causando una tasa de interés de 4.25% anual

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo había pagado intereses y FECl por la suma de B/.7,456 (2021 B/.9,685).

#### 10. 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 de 23 de diciembre de 2019, modificada mediante las Resoluciones: SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021 y SMV No.81-22 de 7 de marzo de 2022 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.

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

<b>Bonos Corporativos Rotativos</b>	<b>Serie A</b>
Monto al 31 de diciembre de 2022	B/. 28,510,308
Fecha de Vencimiento	06 de febrero de 2025
Tasa de interés	SOFR plazo de 1 mes + 2.70%, tasa de interés mínima de 3.50%.

(Se utilizará de referencia la tasa SOFR 1M del

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

	25 de cada mes previo al próximo Pago de Intereses, y en caso de no ser este un Día Hábil, se utilizará la tasa de referencia el 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 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.)

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### Condiciones Financieras

1. Mantener una Cobertura de Servicios de Deuda mínima de 1.30
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 arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2022, Parque Industrial y Corporativo Sur realizo pagos a los bonos corporativos rotativos, en concepto de capital por la suma de B/.2,705,037 (2021 B/ 2,705,038) e intereses por la suma de B/.1,432,711 (2021- B/.1,269,803).

#### 11. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

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

<b>Saldos</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	-	10,917
Vicons Construction Corporation, S.A.	-	74
	<u>-</u>	<u>10,991</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	-	46
<b>Transacciones:</b>		
Otros ingresos	<u>17,151</u>	<u>55,587</u>
Ingresos por Arrendamiento de Local	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>		
Reparaciones y Mantenimientos	<u>16,565</u>	<u>87,972</u>
Alquiler	<u>180,000</u>	<u>188,400</u>
Salarios, dietas y otras remuneraciones a personal clave	<u>50,362</u>	<u>47,363</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 2022

(Cifras en Balboas)

---

#### 12. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Acciones – Clase A</b>		
Autorizadas 100 acciones comunes con valor nominal de B/.500 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	50,000	50,000
<b>Acciones – Clase B</b>		
Autorizadas 10,000,000 acciones comunes		
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>

#### **Acciones – Clase C, Clase D, Clase E y Clase F (Acciones Participativas)**

Autorizadas hasta un máximo de 20,000,000 de acciones participativas con valor nominal de B/.1 cada una. 20,000,000 es la cantidad máxima de Acciones Participativas en clases que la Junta Directiva puede emitir en concepto de Acciones Clase C, Acciones Clase D, Acciones Clase E y Acciones Clase F y no significa que la Junta Directiva puede emitir 20,000,000 de acciones de cada una de dichas clases de Acciones Participativas.

A la fecha del presente informe no se han emitido Acciones Participativas

El derecho de voto le corresponderá exclusivamente a las Acciones Clase A, a razón de 1 voto por cada Acción Clase A. Las Acciones Clase B no tendrán derecho de voto, salvo en los casos indicados en el Artículo Décimo Octavo del pacto social. Las Acciones Participativas no tendrán derecho de voto, salvo en los casos indicados en el literal (D) del Artículo Décimo Séptimo del pacto social.

Las Acciones Clase A no tendrán derechos económicos ni derecho a dividendo alguno. La sociedad declarará y pagará dividendos a los tenedores de las Acciones Clase B y/o Acciones Participativas con la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

<b>Detalle de emisión de Acciones Clase B</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Acciones emitidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, 239,544 acciones a un precio B/.45.00 cada acción.	10,779,480	10,779,480
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.	564,018	564,018
Total de Acciones Clase B emitidas y en circulación	11,200,372	11,200,372

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 y las Acciones Participativas de cada clase tendrán derecho a recibir dividendos únicamente producto de las utilidades generadas por los activos de la cartera de inversión o Sub-Fondo en el que cada clase tenga un interés, y a recibir una cuota parte de los activos que componen dicha cartera de inversión o Sub-Fondo correspondiente, en proporción al número de Acciones Clase B o Acciones Participativas del que sean tenedores dichos accionistas, en caso de (a) liquidación de los activos netos que componen dicha cartera de inversión o Sub-Fondo (después de haber pagado los pasivos que le correspondan a dicha cartera de inversión o Sub-Fondo) o (b) liquidación de la totalidad de los activos netos de la Sociedad (después de haber pagado todos los pasivos de la Sociedad), según sea el caso.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

#### (Cifras en Balboas)

---

Los tenedores de las Acciones Clase B y de cada clase de Acciones Participativas renuncian a todo derecho a recibir (x) dividendos producto de las utilidades generadas por los activos de las carteras de inversión o Sub-Fondos en los que no tengan un interés y (o) una cuota parte de los activos que componen carteras de inversión o Sub-Fondos en los que las Acciones Clase B o una clase de Acciones Participativas de su propiedad no tengan un interés en caso de liquidación de la Sociedad

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.

#### 13. Gastos generales y administrativos

	2022	2021
Servicios de administración	546,374	562,011
Reparación y mantenimiento	418,785	456,600
Salarios y otras remuneraciones	332,947	313,698
Seguros	225,127	225,136
Alquileres	211,456	190,079
Vigilancia y seguridad	175,833	170,495
Servicios profesionales	157,785	122,250
Jardinería	103,996	103,196
Comisiones	71,530	178,054
Aseo y limpieza	65,916	101,415
Electricidad	55,847	45,784
Cuotas patronales	43,240	40,759
Impuestos	39,314	38,708
Comisiones y cargos bancarios	36,354	37,886
Otros gastos	32,101	52,519
Combustible y Lubricantes	18,642	11,683
Agua	16,871	15,286
Dietas	12,000	6,000
Letreros y señalización	8,127	9,309

(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 2022

(Cifras en Balboas)

<b>(Continuación)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Teléfono e internet	7,719	8,066
Legales, notariales	6,087	23,765
Prima de antigüedad e indemnización	5,438	5,128
Uniforme de personal	5,167	4,091
Útiles de oficina	5,158	7,869
Donaciones	2,800	4,400
Acarreo y transporte	2,437	688
Entrenamientos y seminarios	2,395	-
Provisión Cuentas Incobrables	-	146,988
	<u>2,609,446</u>	<u>2,881,863</u>

#### 14. 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 2022, 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.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

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

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

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y acuerdos.
- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.
- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo 122-B del Decreto Ejecutivo 199 del 2014.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

#### (Cifras en Balboas)

---

- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.
- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.
- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).
- Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

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

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el 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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Dividendos recibidos de subsidiarias	15,723,000	15,329,000
Otros dividendos recibidos	388	325
Total dividendos recibidos	<u>15,723,388</u>	<u>15,329,325</u>
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos recibidos	<u>1,572,339</u>	<u>1,532,933</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 2022

(Cifras en Balboas)

---

#### 15. Valor por acción

El valor neto por acción Clase B 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:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Total de activos	209,771,270	211,690,643
Total de pasivos	<u>35,540,474</u>	<u>38,703,412</u>
Activos netos	<u>174,230,796</u>	<u>172,987,231</u>
Total de acciones comunes clase B	<u>5,016,479</u>	<u>5,016,479</u>
Valor neto por acción	<u>34.73</u>	<u>34.48</u>

#### 16. 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 la Adenda No. 2 al Contrato se otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, 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 2022**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

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.

#### **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 2022 el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,918.
- 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.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **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 (23,163.57m<sup>2</sup>) 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 período que se mantenga dicha inactividad.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **Corporación Westminster, S.A.**

##### *Universidad de Panamá – arrendamiento operativo*

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

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

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

#### **Algunas consideraciones del contrato**

- Corporación Westminster, S.A. 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 2022, el canon de arrendamiento mensual es de B/.14,710.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Corporación Westminster, 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 2022

(Cifras en Balboas)

- 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. 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:

	2022		2021	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	1,204,604	1,204,604	1,315,965	1,315,965
Alquileres cobrar	608,931	608,931	975,099	975,099
Total	<u>1,813,535</u>	<u>1,813,535</u>	<u>2,291,064</u>	<u>2,291,064</u>
<b>Pasivos:</b>				
Cuentas por pagar proveedores	9,214	9,214	217,119	217,119
Sobregiro bancario	445,462	445,462	895,591	895,591
Bonos corporativos por pagar	28,510,308	27,829,213	31,215,345	30,205,549
Total	<u>28,964,984</u>	<u>28,283,889</u>	<u>32,328,055</u>	<u>31,318,259</u>

El valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo, alquileres por cobrar, cuentas por pagar y sobregiros 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 2022**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

El valor razonable de los bonos por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivo se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

#### **18. 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. El Grupo toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados.

##### **b) Riesgo de la tasa de interés**

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Grupo se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés que están fuera de control de la Administración.

##### **c) 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.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **19. Litigios**

##### **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

###### **I. PROCESO DE INSOLVENCIA (ELEKTRA PANAMÁ, S.A.) (CIVIL)**

Proceso de Insolvencia promovido por Elektra Panamá, S.A. (Juzgado Decimosexto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial). El propósito de este proceso es el de liquidar la empresa Elektra Panamá, S.A., la cual tiene entre sus acreedores a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Mediante auto No. 99 de 25 de enero de 2022, se declaró el estado de liquidación de Elektra Panamá, S.A. y tomó posesión del cargo de liquidadora Ana Luisa Cal.

El 30 de junio de 2022 se celebró la primera Junta General de Acreedores, entre los que se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Se aprobó el crédito de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. hasta por la suma de Treinta y siete mil ochocientos treinta y dos balboas con 62/100 (B/.37,832.62).

De igual forma se llevó a cabo la acumulación de todos los procesos pendientes que se tramitaban en contra de Elektra Panamá. Desde que se llevó a cabo la primera Junta de Acreedores la liquidadora ha rendido informes mensuales sobre su gestión. Se está a la espera de que la liquidadora indique sobre avances significativos para convocar una segunda junta de acreedores.

La posición de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es la de llegar a las últimas consecuencias para recuperar la mayor cantidad de activos para satisfacer su acreencia.

En este proceso, al tratarse de una liquidación, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. ha tenido que hacer una reducción de la cuenta por cobrar.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

#### **II. PROCESO DE INSOLVENCIA (IMPORTADORA MADURO, S.A.-IMSA) (CIVIL)**

Proceso de insolvencia promovido por Importadora Maduro, S.A (Juzgado Séptimo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial). El propósito de este proceso es el de reorganizar la empresa IMSA incluyendo el pago proporcional de los acreedores, entre los cuales se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Se aprobó el plan de reorganización mediante auto No. 2009 de 29 de octubre de 2021.

En este caso la mayoría requerida de acreedores (entre los cuales se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.), han aprobado el plan de reorganización y esperan la satisfacción proporcional del crédito de conformidad a lo aprobado.

En este proceso al tratarse de una insolvencia, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A ha tenido que hacer una reducción de la cuenta por cobrar.

#### **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 reconvencción en contra de LG Electronics Panamá, 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 2022**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

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

El Juzgado Decimoquinto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá profirió la sentencia No. 07-35636-12 del 18 febrero de 2022, esta resolución del Juez de Primera Instancia decidió lo siguiente:

1. Niega a LG Electronics Panama, S.A. las pretensiones, principales y subsidiarias, por ende, absuelve a Compañía Panameña de Generación, S.A. de la demanda, y Condena a LG E lectronics Panama, S.A. a pagar a Compañía Panameña de Generación, S.A. la suma de B/. 108,150.00, en concepto de costas por razón de dicha demanda;
2. Condena a LG Electronics Panama, S.A. al pago de B/.510,997.24 a favor de Compañía Panameña de Generación, S.A. que comprenden capital, intereses, costas más los gastos del proceso que serán liquidados por la secretaria del tribunal.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022**

#### **(Cifras en Balboas)**

---

Ante la emisión de la sentencia que se cita en el párrafo anterior, LG Electronics Panama, S.A. presentó recurso de apelación.

Posteriormente el 18 de mayo de 2022, las partes suscribieron una transacción judicial en la que se acordó que LG Electronics Panama, S.A. hiciera el pago único de B/.300,000, más un televisor en el rango de 80 pulgadas marca LG modelo OLED a favor de Compañía Panameña de Generación, S.A.

El 12 de julio de 2022, el Primer Tribunal Superior de Justicia aprobó el acuerdo judicial entre las partes.

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

***INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA***

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

Consolidación de los Estados de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Consolidado	Eliminación		Total	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	1,204,604	-	-	1,204,604	412,485	482,244	120,598	47,510	27,407	114,360
Alquileres por cobrar, neto	608,931	-	-	608,931	-	206,094	320,805	-	6,536	75,496
Acuerdos y convenios por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	49,902	-	-	49,902	15	22,914	12,263	14,710	-	-
Cuentas por cobrar otras	1,125	-	-	1,125	1,125	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	43,602	-	-	43,602	34,674	3,861	-	4,103	493	471
Intereses por cobrar	-	-	151,677	151,677	151,677	-	-	-	-	-
Total de activos corrientes	1,908,164	-	151,677	2,059,841	599,976	715,113	453,666	66,323	34,436	190,327
Activos por derecho de uso, neto	7,150,313	-	-	7,150,313	-	4,854,508	637,734	1,658,071	-	-
Inversión en acciones	4,851	-	163,220,798	163,225,649	163,225,649	-	-	-	-	-
Propiedades inversión	200,512,826	-	-	200,512,826	-	175,042,237	9,944,000	5,984,885	4,764,256	4,777,448
Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad, neto	121,204	-	-	121,204	-	120,489	715	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	4,946,000	4,946,000	4,946,000	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	-	-	5,698,921	5,698,921	5,468,921	230,000	-	-	-	-
Depósitos en garantía	35,732	-	-	35,732	-	2,500	12,277	-	20,955	-
Fondo de cesantía	38,180	-	-	38,180	38,180	-	-	-	-	-
Total de activos no corrientes	207,863,106	-	173,865,719	381,728,825	173,678,750	180,249,734	10,594,726	7,642,956	4,785,211	4,777,448
Total de activos	<b>209,771,270</b>	-	<b>174,017,396</b>	<b>383,788,666</b>	<b>174,278,726</b>	<b>180,964,847</b>	<b>11,048,392</b>	<b>7,709,279</b>	<b>4,819,647</b>	<b>4,967,775</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>										
Pasivos corrientes										
Sobregiro bancario	445,462	-	-	445,462	-	445,462	-	-	-	-
Arrendamiento Financiero, porción corriente	141,872	-	-	141,872	-	10,126	92,858	38,888	-	-
Bonos por pagar, porción corriente	2,705,037	-	-	2,705,037	-	2,705,037	-	-	-	-
Adelanto recibido de alquileres	488,401	-	-	488,401	-	484,301	2,754	1,346	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	9,214	-	-	9,214	-	4,925	9	-	4,280	-
Impuestos y otros pasivos por pagar	251,406	151,677	-	403,083	47,930	338,488	11,301	2,449	1,638	1,277
Total de pasivos corrientes	4,041,392	151,677	-	4,193,069	47,930	3,988,339	106,922	42,683	5,918	1,277
Pasivos no corrientes										
Arrendamiento financiero, porción no corriente	3,605,880	-	-	3,605,880	-	1,220,663	642,139	1,743,078	-	-
Depositos en Garantía, alquileres	2,087,931	-	-	2,087,931	-	1,676,307	248,542	130,937	32,145	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	-	5,698,921	-	5,698,921	-	2,655,908	2,498,001	366,000	-	179,012
Bonos por pagar, porción no corriente	25,805,271	4,946,000	-	30,751,271	-	30,751,271	-	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	31,499,082	10,644,921	-	42,144,003	-	36,304,149	3,388,682	2,240,015	32,145	179,012
Total de pasivos	35,540,474	10,796,598	-	46,337,072	47,930	40,292,488	3,495,604	2,282,698	38,063	180,289
Acciones de capital	11,250,372	564,018	-	11,814,390	11,250,372	10,000	533,518	500	10,000	10,000
Capital adicional pagado	265,000	-	-	265,000	265,000	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	162,715,424	162,656,780	-	325,372,204	162,715,424	140,662,359	7,019,270	5,426,081	4,771,584	4,777,486
Total de patrimonio	174,230,796	163,220,798	-	337,451,594	174,230,796	140,672,359	7,552,788	5,426,581	4,781,584	4,787,486
Total de pasivos y patrimonio	<b>209,771,270</b>	<b>174,017,396</b>	-	<b>383,788,666</b>	<b>174,278,726</b>	<b>180,964,847</b>	<b>11,048,392</b>	<b>7,709,279</b>	<b>4,819,647</b>	<b>4,967,775</b>

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

Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas  
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminación		Total	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.
<b>Ingresos</b>										
Arrendamiento de galeras	19,026,820	-	-	19,026,820	-	15,715,768	2,322,758	988,294	-	-
Arrendamiento de terreno	757,195	-	-	757,195	-	319,537	-	-	-	437,658
Arrendamiento de ductos	266,868	-	-	266,868	-	266,868	-	-	-	-
Arrendamiento Locales	450,520	-	-	450,520	-	-	-	-	450,520	-
Arrendamiento de estacionamiento	72,860	-	-	72,860	-	72,860	-	-	-	-
Cuotas de mantenimiento	1,409,299	-	-	1,409,299	-	1,323,102	40,150	46,047	-	-
Total de ingresos	21,983,562	-	-	21,983,562	-	17,698,135	2,362,908	1,034,341	450,520	437,658
<b>Gastos</b>										
Gastos generales y administrativos	2,609,446	-	-	2,609,446	688,003	1,651,887	163,609	52,986	43,008	9,953
Depreciaciones y amortizaciones	423,000	-	-	423,000	-	213,599	101,266	108,135	-	-
Total de gastos	3,032,446	-	-	3,032,446	688,003	1,865,486	264,875	161,121	43,008	9,953
Ganancia en operaciones	18,951,116	-	-	18,951,116	(688,003)	15,832,649	2,098,033	873,220	407,512	427,705
<b>Otros ingresos (egresos)</b>										
Ganancias en el valor razonable de la inversión	142	1,224,755	-	1,224,897	1,224,897	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inv	(871,658)	-	-	(871,658)	-	4,768,277	(4,012,942)	(1,454,224)	(192,252)	19,483
Pérdida en venta de activo fijo	(26,625)	-	-	(26,625)	-	(26,625)	-	-	-	-
Otros ingresos	548,330	-	-	548,330	-	316,023	232,307	-	-	-
Dividendos recibidos	388	15,723,000	-	15,723,388	15,723,388	-	-	-	-	-
Intereses ganados	2,006	601,763	-	603,769	601,766	2,003	-	-	-	-
Gastos financieros	(1,741,654)	-	601,763	(2,343,417)	-	(2,138,993)	(61,578)	(142,846)	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	(2,089,071)	17,549,518	601,763	14,858,684	17,550,051	2,920,685	(3,842,213)	(1,597,070)	(192,252)	19,483
<b>Ganancia antes de impuesto sobre la renta</b>	16,862,045	17,549,518	601,763	33,809,800	16,862,048	18,753,334	(1,744,180)	(723,850)	215,260	447,188
Impuesto sobre la renta corriente	(1,572,339)	-	-	(1,572,339)	(1,572,339)	-	-	-	-	-
<b>Ganancia neta</b>	<b>15,289,706</b>	<b>17,549,518</b>	<b>601,763</b>	<b>32,237,461</b>	<b>15,289,709</b>	<b>18,753,334</b>	<b>(1,744,180)</b>	<b>(723,850)</b>	<b>215,260</b>	<b>447,188</b>

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

Consolidación de los cambios en Patrimonio  
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Consolidado	Eliminación		Total	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.
<b>Acciones comunes</b>										
Saldo al inicio y al final del año	11,250,372	564,018	-	11,814,390	11,250,372.00	10,000.00	533,518.00	500.00	10,000.00	10,000.00
<b>Capital adicional pagado</b>										
Saldo al inicio y al final del año	265,000	-	-	265,000	265,000.00	-	-	-	-	-
<b>Ganancias acumuladas</b>										
Saldo al inicio del año	161,471,859	233,521,226	72,089,201	322,903,884	161,471,856	133,701,025	11,078,450	6,959,931	4,942,324	4,750,298
Ganancia del año	15,289,706	17,549,518	601,763	32,237,461	15,289,709	18,753,334	(1,744,180)	(723,850)	215,260	447,188
Dividendos distribuidos	(14,046,141)	-	15,723,000	(29,769,141)	(14,046,141)	(11,792,000)	(2,315,000)	(810,000)	(386,000)	(420,000)
Saldo al final del año	162,715,424	251,070,744	88,413,964	325,372,204	162,715,424	140,662,359	7,019,270	5,426,081	4,771,584	4,777,486
<b>Total de patrimonio</b>	<b>174,230,796</b>	<b>251,634,762</b>	<b>88,413,964</b>	<b>337,451,594</b>	<b>174,230,796</b>	<b>140,672,359</b>	<b>7,552,788</b>	<b>5,426,581</b>	<b>4,781,584</b>	<b>4,787,486</b>



21.3.23 08:00  
POSTALIA

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

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

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiún (21) días del mes de marzo de dos mil veintitrés (2023) ante mí, LICDA. PAOLA CALEKERIS HUERTAS, Notaria Publica Segunda del Circuito de Panamá, Primera Suplente, con cédula ocho-cuatrocientos sesenta y dos-trescientos noventa y cinco (8-462-395), 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 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: -----

- a. 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 2022 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022). -----
- b. 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. -----

1 c. Que a mi juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en  
2 los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los  
3 resultados de las operaciones de PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA  
4 S.I.I., S.A., correspondiente del periodo del cero uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre  
5 de dos mil veintidós (2022). -----

6 d. Que el firmante: -----

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

9 d.2 Ha diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda la información de  
10 importancia sobre PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A. y sus  
11 subsidiarias consolidadas, sean hechas de su consentimiento, particularmente durante el período  
12 en el que los reportes han sido preparados. -----

13 d.3 Ha evaluado la efectividad de los controles internos de PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN  
14 INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los  
15 Estados Financieros. -----

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

18 -e. Que el firmante ha revelado a los auditores de PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA,  
19 S.A. O PRIMA S.I.I., S.A., lo siguiente: -----

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

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

27 f. Que el firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos  
28 en los controles internos de PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I.,  
29 S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con  
30 posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con



REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

21.3.23

0300

POSTALMAYABO

1 respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

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

3 - Leída como le fue al compareciente la misma en presencia de los testigos, ZORAIDA DE  
4 VERGARA, con cédula de identidad personal número ocho- ciento treinta y siete- trescientos uno (8-  
5 137-301) y ALISSON BROWN VEGA, con cédula ocho-diez mil diez-dos mil cinco (8-1010-2005),  
6 ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles  
7 para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia  
8 la firman todos juntos con los testigos antes mencionados, por ante mí, la Notaria, que doy fe. --

9 EL DECLARANTE

10



11 SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER

12

13 ZORAIDA DE VERGARA

14

15 ALISSON BROWN VEGA



16

17 Licda. Paola Balenkeris Huertas  
18 Notaria Segunda Primera Suplente

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30