Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados Interinos

31 de diciembre de 2023

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

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

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

CARTA DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Los Balances generales interinos que se acompañan de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de los registros contables de la Compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Licda. Jovana Baloy
Febrero 2024

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

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	Diciembre 2023	diciembre 2022
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	1,015,455	1,204,604
Alquileres por cobrar, neto	6	372,698	608,931
Anticipos a proveedores		1,017	49,902
Cuentas por cobrar, otras		1,600	1,125
Gastos e impuestos pagados por adelantado		216,421	43,602
Total de activos corrientes		1,607,191	1,908,164
Activos no corrientes			
Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	8	86,815	121,204
Propiedades de inversión	9	202,463,914	200,512,826
Inversion en acciones		32,863	4,851
Fondo de cesantía		44,308	38,180
Derecho de Uso, neto	7	6,770,148	7,150,313
Depósitos en garantía		32,832	35,732
Total de activos no corrientes		209,430,880	207,863,106
Total de activos		**211,038,071**	**209,771,270**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	10	2,962	445,462
Arrendamiento financiero	7	157,383	141,872
Bonos por pagar	11	2,705,037	2,705,037
Cuentas por pagar, proveedores		50,526	9,214
Adelantos recibidos de clientes		160,194	488,401
Impuestos y otros pasivos por pagar		327,925	251,406
Total de pasivos corrientes		3,404,027	4,041,392
Pasivos no corrientes			
Arrendamiento financiero	7	3,448,496	3,605,880
Depósitos en garantía, alquileres		2,069,811	2,087,931
Bonos por pagar	11	23,325,654	25,805,271
Total de pasivos no corrientes		28,843,961	31,499,082
Total de pasivos		32,247,988	35,540,474
Compromisos	16		
Patrimonio			
Acciones comunes	13	11,250,372	11,250,372
Capital adicional pagado	13	265,000	265,000
Ganancias acumuladas		167,274,711	162,715,424
Total de patrimonio		178,790,083	174,230,796
Total de pasivos y patrimonio		**211,038,071**	**209,771,270**

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

Representante legal

CPA

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

Estado Consolidado de Resultados
Año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		18,958,271	19,026,820
Arrendamiento de terreno		794,150	757,195
Arrendamiento de ductos		297,256	266,868
Arrendamiento de locales		425,467	450,520
Arrendamiento de estacionamiento		75,360	72,860
Cuota de mantenimiento		1,361,989	1,409,299
Total de ingresos		21,912,493	21,983,562
Gastos			
Gastos generales y administrativos	**12 y 14**	(3,304,961)	(2,609,446)
Depreciación y amortización	**7 y 8**	(415,756)	(423,000)
Total de gastos		(3,720,717)	(3,032,446)
Ganancia en operaciones		18,191,776	18,951,116
Otros ingresos (egresos)			
Ganancias en el valor razonable de la inversión		662	142
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	**9**	1,586,044	(871,658)
Otros ingresos		367,546	548,330
Dividendos recibidos		670	388
Intereses ganados		24,070	2,006
Gastos financieros	**7, 10 y 11**	(2,228,516)	(1,741,654)
Pérdida en activo		(48)	(26,625)
		(249,572)	(2,089,071)
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		17,942,204	16,862,045
Impuesto sobre la renta corriente	**15**	(1,343,367)	(1,572,339)
Ganancia neta		**16,598,837**	**15,289,706**

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

Representante legal

CPA

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	11,250,372	265,000	161,471,859	172,987,231
Ganancia neta	-	-	15,289,706	15,289,706
Dividendos distribuidos	-	-	(14,046,141)	(14,046,141)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	11,250,372	265,000	162,715,424	174,230,796
Ganancia neta	-	-	16,598,837	16,598,837
Dividendos distribuidos	-	-	(12,039,550)	(12,039,550)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**11,250,372**	**265,000**	**167,274,711**	**178,790,083**

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

Representante legal

CPA

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

Estado de Flujos de Efectivo
Año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		16,598,837	15,289,706
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7 y 8	415,756	423,000
Descarte de activo fijo		47	26,625
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	(1,586,044)	871,658
		15,428,596	16,610,989
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar, neto		236,233	366,168
Acuerdos y convenios por cobrar		-	-
Anticipos a proveedores		48,885	7,578
Cuentas por cobrar, otras		(475)	(825)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(172,819)	212,372
Derecho de uso, neto		-	-
Fondo de cesantía		(6,128)	(3,216)
Depósitos en garantía		2,900	569
Cuentas por pagar, proveedores		41,312	(207,905)
Adelantos recibidos de clientes		(328,207)	267,022
Impuestos y otros pasivos por pagar		76,519	(18,718)
Depósitos en garantía, alquileres		(18,120)	78,583
Efectivo provisto por las actividades de operación		15,308,696	17,312,617
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		-	-
Adquisición de activos fijos	8	(1,249)	(4,289)
Adquisición de propiedades de inversión	9	(365,044)	(102,478)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(366,293)	(106,767)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Efectivo pagado a sobregiros bancarios		(442,500)	(450,129)
Efectivo pagado a préstamos bancarios		-	-
Arrendamiento Financiero		(141,873)	(126,707)
Bonos por pagar		(2,479,617)	(2,705,037)
Saldos entre compañias relacionadas		-	10,945
Emisión de acciones		-	-
Inversión en acciones		(28,012)	(142)
Eliminación en obtención de control de subsidiarias		-	-
Capital adicional pagado		-	-
Dividendos pagados		(12,039,550)	(14,046,141)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(15,131,552)	(17,317,211)
Aumento (disminución) neto del efectivo durante el año		(189,149)	(111,361)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio de año		1,204,604	1,315,965
Efectivo y equivalente de efectivo al final de año	4	**1,015,455**	**1,204,604**

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

Representante legal

CPA

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

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

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

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

Mediante Resolución SMV No. 264 del 15 de mayo de 2015 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) de Acciones Comunes Clase B y hasta Veinte Millones (20,000,000) de Acciones Participativas en múltiples clases.

Vicsons 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, se resuelve ordenar la inscripción de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo al párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.

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

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

Representante legal

CPA

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. 201-5871 del 23 de noviembre de 2016, de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Compañía Panameña de Generación, S.A. en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como empresa subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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

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

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

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

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

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

Convenio de fusión

Mediante Escritura Pública No. 4319 del 5 de junio de 2017, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. celebró un convenio de fusión por absorción con la sociedad Metroplaza @ Estación 5 de mayo, S.A. (sociedad absorbida). Mediante este contrato de fusión, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. asume todos los activos, pasivos, patrimonio y operaciones que mantenía la sociedad absorbida a la fecha de fusión.

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

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros 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.

Moneda funcional y de presentación

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

lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Principios de consolidación

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

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

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

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

Uso de estimaciones

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

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con las depreciaciones y amortizaciones, las

reservas laborales, la medición del valor razonable de las propiedades de inversión y la provisión para 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 consolidado de resultados.

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.

Alquileres por cobrar

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

Provisión para cuentas de dudoso cobro

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

Acuerdos y convenios por cobrar

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

razonable.

Pasivos financieros

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

Cuentas por pagar y otros pasivos

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

Baja de pasivos financieros

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

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, equipos y mejoras a la propiedad arrendada

El mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se presentan al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumuladas. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil se contabilizan a operaciones en la medida en que se incurren.

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

estado consolidado de resultados en el período en que se incurren.

Depreciación y amortización - La depreciación y amortización se calculan por el método de línea recta, con base en los siguientes años de vida útil estimada:

	Años
Mobiliario y equipo	3, 5 y 10
Equipo de cómputo	3 y 4
Maquinaria	10
Equipo de transporte	4 y 5
Mejoras a la propiedad arrendada	14 y 18

Activos por derechos de uso

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 de un mes de arriendo, el cual será aplicado una vez el contrato esté vigente.

Depósitos en garantía, alquileres

Los depósitos en garantía de alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales. Este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento, y si no existen reclamos por daños causados por los inquilinos.

Beneficios a empleados – Fondo de Cesantía

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

Para el establecimiento del fondo se debe cotizar trimestralmente la cuota parte relativa a

la prima de antigüedad del trabajador (1.92% del salario) y punto tres veintisiete por ciento (0.327%) de la cuota parte mensual de la indemnización a que pudiese tener derecho el trabajador.

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

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

Acciones de capital

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

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

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.

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.

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

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

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

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

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

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comenzó el 1 de enero de 2023:

- NIIF 1 Aplicación de NIIF por primera vez (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).

4. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	diciembre 2023	diciembre 2022
Caja menuda	1,200	1,300
En bancos a la vista:		
MMG Bank Corporation	544,866	168,965
MMG Bank Corp. Trust Bahamas	275,373	324,959
Banco General, S.A.	154,357	364,272
Morgan Stanley	29,780	25,003
Scotia Panama Trust Company S.A. - Fideicomiso	7,107	309,766
The Bank of Nova Scotia	2,772	10,339
	1,015,455	1,204,604

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. mantiene un contrato de Fideicomiso, la cuenta de ahorro del Fideicomiso genera intereses según tabla aplicada por Scotia Panama Trust Company S.A., al balance diario de la cuenta.

Al 31 de diciembre de 2023 la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por un total de B/.1,993 (Al 31 de diciembre de 2022- B/.2,003).

5. Inversión en depósitos a plazo fijo y letras del tesoro

Durante el año 2023 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. mantuvo inversión en depósito a plazo fijo en The Bank of Nova Scotia a nombre de Scotia Panama Trust Company S.A./ Fid Parque Sur por la suma de B/.1,000,000, este depósito a plazo fijo tuvo una vigencia de 3 meses desde el 5 de julio de 2023 al 5 de octubre de 2023 y una tasa de interés de 4.85%.

Adicional, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A mantiene un depósito overnight con The Bank of Nova Scotia el cual a diciembre de 2023 genera un interés de 0.30%.

Al 31 de diciembre los depósitos a plazo fijo y el Overnight generaron intereses por un total de B/.21,929 (Al 31 de diciembre de 2022 B/.0.00).

6. Alquileres por cobrar, neto

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

	diciembre 2023	diciembre 2022
Corriente, 1 a 30 días	84,348	251,236
De 31 a 90 días	96,327	124,912
De 91 días o más	202,023	312,783
Total de alquileres por cobrar	382,698	688,931
Menos: Provisión para cuentas de dudoso cobro	(10,000)	(80,000)
	372,698	**608,931**

7. Activos por derecho de uso, neto

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

	diciembre 2023	diciembre 2022
Saldo neto al inicio del año	7,150,313	7,530,480
Gasto del año	(380,165)	(380,167)
Saldo neto	6,770,148	7,150,313

El gasto de depreciación de los activos por derecho de uso se incluye en el rubro de gastos de depreciación y amortización del estado consolidado de resultados.

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 incrementó 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 período 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 financieros se detalla a continuación:

	diciembre 2023	diciembre 2022
Saldo neto al inicio del año	3,747,752	3,874,460
Pagos realizados	(141,873)	(126,708)
	3,605,879	3,747,752

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

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

	diciembre 2023					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras Oficina	Total
Costo						
Al inicio del año	66,349	13,834	229,183	34,560	192,044	535,970
Adiciones	1,249		-	-	-	1,249
Descarte	(1,095)		-	-	-	(1,095)
Al final del año	66,503	13,834	229,183	34,560	192,044	536,124
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	61,217	8,601	180,740	34,560	129,648	414,766
Gastos del año	2,898	1,778	17,049		13,866	35,591
Descarte	(1,048)					(1,048)
Al final del año	63,067	10,379	197,789	34,560	143,514	449,309
	3,436	3,455	31,394	-	48,530	86,815

	diciembre 2022					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina y Palco)	Total
Costo						
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
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	57,739	11,826	158,299	33,387	175,786	437,037
Gastos del año	3,929	1428	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

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa CBRE, Inc., especialista en la rama.

El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2023.

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

	diciembre 2023	diciembre 2022
Saldo al inicio del año	200,512,826	201,282,006
Adiciones al costo	365,044	102,478
Cambio en el valor razonable	1,586,044	(871,658)
Saldo al final del año	202,463,914	200,512,826

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Descripción	Costo Según Libros	Valor de los avalúos y otros	Cambios en el Valor Razonable
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	69,490,422	177,184,180	107,693,758
Compañía Panameña de Generación, S.A.	4,503,743	9,840,000	5,336,257
Corporación Westminster, S.A.	83,274	5,897,598	5,814,324
Prima Finance & Ventures, S.A.	288,530	4,777,448	4,488,918
Prima 1, S.A.	712,535	4,764,688	4,052,153
	75,078,504	202,463,914	127,385,410

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.

10. Sobregiro bancario

Al 31 de diciembre de 2023, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

	diciembre 2023	diciembre 2022
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.1,500,000, causa una tasa de interés de 6.25% anual.	2,962	445,462
MMG Bank., autorizado hasta por la suma de B/.2,500,000, causa una tasa de interés de 4.25% anual.	-	-
	-	445,462

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo había pagado intereses y feci por la suma de B/.7,189 (diciembre 2022- B/.7,456).

11. Bonos por pagar

En diciembre del 2019, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución SMV 576-19 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, la compañía emitió la Serie A de los bonos rotativos por la suma de B/.36,400,000.

Bonos corporativos Rotativos

	Serie A
Monto al 31 de diciembre de 2023	26,030,691
Fecha de Vencimiento	06 de febrero de 2025
Tasa de interés	SOFR plazo de 1 mes + 1.50%, 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 intereses	Mensual, los días 30 de cada mes, hasta su fecha de vencimiento. De no ser alguno de esos, un día hábil, el pago se hará el primer día hábil siguiente.
Pago de capital	Mensual, los días 30 de cada mes por la suma de B/.225,419.77 de capital cada uno y un último pago por el saldo insoluto en la fecha de vencimiento
Custodio	Central Latinoamericana de Valores.

Respaldos y Garantías

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

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

Condiciones Financieras

1. Mantener una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.30x.

2. Mantener una Relación de Deuda a Valor (Loan to Value o "LTV") de las garantías hipotecadas máxima de 70%, basado en una valuación de acuerdo al ingreso de arrendamientos.

Al 31 de diciembre de 2023, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. ha realizado pagos a los Bonos Corporativos Rotativos, en concepto de intereses por la suma de B/. 1,930,459 (diciembre 2022: B/.1,432,711) y durante el año 2023 ha realizado abonos a capital por la suma de B/.2,479,617.

12. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	diciembre 2023	diciembre 2022
Transacciones:		
Ingresos- Arrendamientos	18,000	18,000
Otros Ingresos	-	17,151
Gastos generales y administrativos:		
Reparaciones y Mantenimientos	176,825	16,565
Alquiler	180,000	180,000
Salarios, dietas y otras remuneraciones a personal clave	50,362	50,362

13. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	diciembre 2023	diciembre 2022
Acciones – Clase A		
Autorizadas 100 acciones comunes con valor nominal de B/.500 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	50,000	50,000
Acciones – Clase B		
Autorizadas 10,000,000 acciones comunes de la clase B con valor nominal de B/.1 cada una. Emitidas y en circulación 5,016,479	11,200,372	11,200,372
	11,250,372	11,250,372

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 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.

Detalle de emisión de Acciones Clase B	diciembre 2023	diciembre 2022
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.

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 (y) 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.

14. Gastos generales y administrativos

		diciembre 2023	diciembre 2022
Reparación y mantenimiento	B/.	638,050	418,785
Servicios administrativos		572,286	546,374
Comisiones		400,633	71,530
Salarios y otras remuneraciones		330,651	332,947
Seguros		224,845	225,127
Alquileres		185,836	211,456
Vigilancia y seguridad		173,576	175,833
Impuestos		145,495	39,314
Servicios profesionales		117,659	157,785
Jardinería		104,552	103,996
Letreros y señalizaciones		60,168	8,127
Electricidad		57,726	55,847
Aseo y limpieza		49,489	36,649
Cuotas patronales		43,264	43,240
Otros gastos		39,951	32,101
Comisiones y cargos bancarios		37,312	36,354
Recolección de basura		32,173	29,267

Continua...

...Continuación			
Indemnización y prima de antigüedad		21,816	5,438
Combustible		19,737	18,642
Agua		15,354	16,871
Dietas		12,000	12,000
Teléfono e internet		8,147	7,719
Útiles de oficina		4,257	5,158
Acarreo y transporte		3,695	2,437
Uniformes		2,367	5,167
Donaciones		1,800	2,800
Legales, notariales		1,637	6,087
Entrenamientos y seminarios		485	2,395
	B/.	**3,304,961**	**2,609,446**

15. Impuesto sobre la renta

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

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

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.

- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.

- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.

- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el *literal a) del Artículo 701*, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en *el literal e) del Artículo 701* del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

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

- 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 reformatorias y acuerdos.

- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.

- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo 122-B del Decreto Ejecutivo 199 del 2014.

- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.

- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.

- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).

- Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

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

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

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

	diciembre 2023	diciembre 2022
Dividendos recibidos de subsidiarias	13,433,000	15,723,000
Otros dividendos recibidos	670	388
	13,433,670	15,723,388
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos recibidos	1,343,367	1,572,339

16. Compromisos

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

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

cuyos linderos, medidas y demás detalles constan inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

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

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., los globos o fincas antes descritas, así como las mejoras que sobre éste se construyan, por un período de veinte (20) años contados a partir de la fecha refrendo de este contrato. El presente contrato podrá ser renovado a opción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., hasta por un (1) período adicional de veinte (20) años. Al terminar este Contrato o su prórroga, la arrendataria devolverá a la Universidad el área arrendada en buen estado, salvo por el deterioro natural causado por la acción del tiempo y el uso normal de la misma, incluyendo las mejoras realizadas en el área arrendada las cuales la Universidad se obliga a recibir sin que tenga que pagar suma alguna por dichas mejoras.

Algunas consideraciones del contrato

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

Compañía Panameña de Generación, S.A.

Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.- Contrato de Concesión a título Oneroso

Mediante el contrato No.002/DC/07 celebrado entre el Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A y Compañía Panameña de Generación, S.A., se le otorga en arrendamiento un área de terreno ubicada dentro de las instalaciones de la Terminal de Carga del Aeropuerto Internacional de Tocumen.

El área arrendada tiene una superficie total de aproximadamente Veintitrés Mil Ciento Sesenta y Tres Cincuenta y Siete metros Cuadrados (23,163.57m2) de uso exclusivo para la construcción de 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, S.A. debe realizar en virtud del presente contrato, durante todo el periodo que se mantenga dicha inactividad.

Corporación Westminster, S.A.

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

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

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

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

Algunas consideraciones del contrato

- La Compañía se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.9,750, del contrato original. El canon mensual establecido será incrementado en 1.75% anual a partir del tercer año y así sucesivamente todos los años hasta el vencimiento de los primeros 20 años. Una vez vencido el mes corriente a partir del vigésimo primer año, el canon de arrendamiento mensual será incrementado en 2% anual sobre saldo. A la fecha del presente informe, el canon de arrendamiento mensual es de B/.15,004.63.

- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Corporación Westminster, S.A.

- La arrendataria se compromete a realizar por cuenta de la Universidad las mejoras necesarias para habilitar el área arrendada hasta por el monto de Cuatrocientos Mil Balboas con 00/100 (B/.400,000), que se le reembolsarán, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado. A la fecha de los estados financieros consolidados, la Compañía no mantiene saldo por cobrar a la Universidad bajo este concepto.

17. Litigios

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..

El 30 de junio de 2022 se celebró la primera Junta 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 la repartición de las sumas liquidadas a los 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

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.

18. Administración del riesgo financiero

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

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

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

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.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

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

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
Diciembre 2023

(Cifras en Balboas)	Consolidación	Eliminaciones Dr.	Eliminaciones Cr.	Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de Generación, S.A.	Corporación Westminster, S.A.	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Ventures, S.A.
Activos corrientes									
Efectivo y equivalente de efectivo	1,015,455	-	-	362,262.00	544,490.00	78,947.00	15,179.00	13,884.00	693.00
Alquileres por cobrar, Neto	372,698	-	-	-	56,185.00	49,269.00	-	3,008.00	264,236.00
Acuerdos y convenios por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos a proveedor	1,017	-	-	-	1,017.00	-	-	-	-
Cuentas por cobrar otras	1,600	-	151,677	153,277.00	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	216,421	-	-	34,794.00	161,948.00	998.00	4,375.00	7,300.00	7,006.00
Total de activos corrientes	1,607,191	-	151,677	550,333.00	763,640.00	129,214.00	19,554.00	24,192.00	271,935.00
Activos no corrientes									
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	4,946,000	4,946,000.00	-	-	-	-	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	86,815	-	-	-	86,672.00	143.00	-	-	-
Propiedades de inversión	202,463,914	-	-	-	177,184,180.00	9,840,000.00	5,897,598.00	4,764,688.00	4,777,448.00
Acuerdos y convenios por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	-	-	5,708,414	5,468,908.00	239,506.00	-	-	-	-
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión en acciones	32,863	-	167,790,066	167,822,929.00	-	-	-	-	-
Fondo de cesantía	44,308	-	-	44,308.00	-	-	-	-	-
Derecho de Uso	6,770,148	-	-	-	4,683,173.00	537,039.00	1,549,936.00	-	-
Depósitos en garantía	32,832	-	-	-	2,500.00	12,277.00	-	18,055.00	-
Total de activos no corrientes	209,430,880	-	178,444,480	178,282,145.00	182,196,031.00	10,389,459.00	7,447,534.00	4,782,743.00	4,777,448.00
Total de activos	**211,038,071**	**-**	**178,596,157**	**178,832,478.00**	**182,959,671.00**	**10,518,673.00**	**7,467,088.00**	**4,806,935.00**	**5,049,383.00**
PASIVOS Y PATRIMONIO									
Pasivos corrientes									
Sobregiros bancarios	2,962	-	-	-	2,962.00	-	-	-	-
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrendamiento financiero	157,383	-	-	-	10,966.00	100,566.00	45,851.00	-	-
Bonos por pagar	2,705,037				2,705,037.00	-	-	-	-
Cuentas por pagar, proveedores	50,526	-	-	100.00	50,051.00	150.00	147.00	78.00	-
Adelantos recibidos de clientes	160,194	-	-	-	160,190.00	4.00	-	-	-
Impuestos y otros pasivos por pagar	327,925	151,677	-	42,295.00	419,850.00	11,566.00	2,996.00	1,680.00	1,215.00
Total de pasivos corrientes	3,404,027	151,677	-	42,395.00	3,349,056	112,286.00	48,994.00	1,758.00	1,215.00
Pasivos no corrientes									
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrendamiento financiero	3,448,496	-	-	-	1,209,696.00	541,573.00	1,697,227.00	-	-
Depósitos en garantía, alquileres	2,069,811	-	-	-	1,694,681.00	253,993.00	91,892.00	29,245.00	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	-	5,708,414	-	-	2,655,908.00	2,498,000.00	315,000.00	4,000.00	235,506.00
Bonos por pagar	23,325,654	4,946,000	-	-	28,271,654.00	-	-	-	-
Total de pasivos no corrientes	28,843,961	10,654,414	-	-	33,831,939.00	3,293,566.00	2,104,119.00	33,245.00	235,506.00
Total de pasivos	32,247,988	10,806,091	-	42,395.00	37,180,995.00	3,405,852.00	2,153,113.00	35,003.00	236,721.00
Compromisos									
Patrimonio									
Acciones comunes	11,250,372	564,018	-	11,250,372.00	10,000.00	533,518.00	500.00	10,000.00	10,000.00
Capital adicional pagado	265,000	-	-	265,000.00	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	167,274,711	167,226,048	-	167,274,711.00	145,768,676.00	6,579,303.00	5,313,475.00	4,761,932.00	4,802,662.00
Total de patrimonio	178,790,083	167,790,066	-	178,790,083.00	145,778,676.00	7,112,821.00	5,313,975.00	4,771,932.00	4,812,662.00
Total de pasivos y patrimonio	**211,038,071**	**178,596,157**	**-**	**178,832,478.00**	**182,959,671.00**	**10,518,673.00**	**7,467,088.00**	**4,806,935.00**	**5,049,383.00**

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

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

Consolidación de los Estados de Resultados
Diciembre 2023

(Cifras en Balboas)	Consolidado	Eliminaciones Dr.	Eliminaciones Cr.	Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de	Corporación Westminster,	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Ventures,
Ingresos									
Arrendamiento de galeras	18,958,271	-	-	-	15,566,925.00	2,408,075.00	983,271.00	-	-
Arrendamiento de terreno	794,150	-	-	-	356,492.00	-	-	-	437,658.00
Arrendamiento de ductos	297,256	-	-	-	297,256.00	-	-	-	-
Arrendamiento de locales	425,467	-	-	-	-	-	-	425,467.00	-
Arrendamiento de estacionamiento	75,360	-	-	-	75,360.00	-	-	-	-
Cuota de mantenimiento	1,361,989			-	1,276,330.00	42,307.00	43,352.00	-	-
Total de ingresos	21,912,493	-	-	-	17,572,363.00	2,450,382.00	1,026,623.00	425,467.00	437,658.00
		-	-						
Gastos		-	-						
Gastos generales y administrativos	(3,304,961)	-	-	(666,303.00)	(2,429,612.00)	(102,197.00)	(56,316.00)	(34,551.00)	(15,982.00)
Alquiler de terreno									
Depreciación y amortización	(415,756)	-	-	-	(206,355.00)	(101,266.00)	(108,135.00)	-	-
Total de gastos	(3,720,717)	-	-	(666,303.00)	(2,635,967.00)	(203,463.00)	(164,451.00)	(34,551.00)	(15,982.00)
Ganancia en operaciones	18,191,776	-	-	(666,303.00)	14,936,396.00	2,246,919.00	862,172.00	390,916.00	421,676.00
Otros ingresos (egresos)									
Ganancia en el valor razonable de la inversión	662	4,569,268		4,569,930.00	-	-	-	-	-
									-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	1,586,044	-	-		1,776,899.00	(104,000.00)	(87,287.00)	432.00	-
Otros ingresos	367,546	-	-	2,996.00	250,974.00	73,576.00	40,000.00	-	-
Dividendos recibidos	670	13,433,000	-	13,433,670.00	-	-	-	-	-
Intereses ganados	24,070	601,763	-	601,911.00	23,922.00	-	-	-	-
Gastos financieros	(2,228,516)	-	601,763	-	(2,635,826.00)	(54,462.00)	(139,991.00)	-	-
Pérdida en activo	(48)	-	-	-	(48.00)	-	-	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	(249,572)	18,604,031	601,763	18,608,507.00	(584,079.00)	(84,886.00)	(187,278.00)	432.00	-
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	17,942,204	18,604,031	601,763	17,942,204.00	14,352,317.00	2,162,033.00	674,894.00	391,348.00	421,676.00
Impuesto sobre la renta	(1,343,367)	-	-	(1,343,367.00)	-	-	-	-	-
Ganancia neta	**16,598,837**	**18,604,031**	**601,763**	**16,598,837.00**	**14,352,317.00**	**2,162,033.00**	**674,894.00**	**391,348.00**	**421,676.00**
Ganancias acumuladas al inicio del año	162,715,424	162,656,780	-	162,715,424	140,662,359	7,019,270	5,426,081	4,771,584	4,777,486
Ganancias del año	16,598,837	18,604,031	601,763	16,598,837.00	14,352,317.00	2,162,033.00	674,894.00	391,348.00	421,676.00
Dividendos pagados	(12,039,550)	-	13,433,000	(12,039,550.00)	(9,246,000.00)	(2,602,000.00)	(787,500.00)	(401,000.00)	(396,500.00)
Ganancias acumuladas al final del año	**167,274,711**	**181,260,811**	**14,034,763**	**167,274,711.00**	**145,768,676.00**	**6,579,303.00**	**5,313,475.00**	**4,761,932.00**	**4,802,662.00**