



## Carta del presidente

Panamá, 1 de abril de 2024.

Señores  
Accionistas y público en general  
Ciudad

Estimados Señores:

Adjunto encontrarán la Memoria Anual del año 2023 que incluye los estados financieros auditados de Prima S.I.I., S.A. y sus subsidiarias. Durante el año 2023 se mantuvo con éxito la estabilidad de la compañía y se logró buena posición financiera.

Prima S.I.I., S.A., a través de sus subsidiarias contaron con una alta ocupación de sus espacios disponibles para arrendamiento e ingresaron nuevos inquilinos. Los gastos de operación se mantuvieron dentro de lo programado y se cumplieron con las obligaciones y/o compromisos. Se lograron distribuciones de dividendos según lo planificado desde las subsidiarias hacia Prima S.I.I. y de ésta pagando dividendos hacia los tenedores de las acciones clase B de Prima S.I.I.

Se espera muy buen desarrollo de las operaciones para este año 2024 y se sigue trabajando en retos que lleven a la compañía a avanzar en su operatividad habitual.

Saludos cordiales.

PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A.

Salomon Hanono  
Presidente

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL  
MEMORIA ANUAL 2023  
Incluye Estados Financieros Auditados**

**Período del 01 de enero 2023 al 31 de diciembre de 2023**

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 .....	6
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



Representante legal

Informe Anual - Memoria Anual 2023 Prima S.I.I., S.A.

## 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 celebrado con el Municipio de Panamá.



Representante legal

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

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

Director/Presidente – Salomon Víctor 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 Víctor 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 2023 era de 5,016,479 acciones. A la misma fecha no se habían emitido acciones participativas.

Durante el 2023 se distribuyeron dividendos por la suma de B/.12,039,550 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 que tienen bienes dedicados al desarrollo inmobiliario.

El valor financiero de dichas inversiones, a valor razonable, tomado del estado financiero auditado 2023 de Prima SII, S.A. antes de consolidar, es:



Representante legal

	Valor financiero al 31 de diciembre de 2023
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	B/. 145,778,676
Compañía Panameña de Generación, S.A.	B/. 7,112,821
Corporación Westminster, S.A.	B/. 5,313,975
Prima 1, S.A.	B/. 4,771,932
Prima Finance and Ventures, S.A.	B/. 4,812,662

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 2023 es de B/.211,038,071 y el patrimonio neto consolidado es de B/.178,790,083.

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.

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 2023 de Prima SII, S.A. antes de consolidar, es:

	Valor financiero al 31 de diciembre de 2023
Commercial Center Fund, Inc	B/.20,000
Green Tower Properties Inc	B/. 7,350
Los Andes Funds	B/. 3,255
Ultra Star Inc	B/. 2,258

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

	Cantidad al 31 de diciembre 2023
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 Latinoamericana de Valores de Panamá. El resto de las acciones clase B se emitió en forma privada.

  
Representante legal

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

Saldos Consolidados al 31 de diciembre de 2023	
Bonos por pagar	B/. 26,030,691
Arrendamiento Financiero	B/. 3,605,879
Depósitos en Garantía, Alquileres	B/. 2,069,811
Impuestos y otros pasivos por pagar	B/. 327,925
Adelantos recibidos de alquileres	B/. 160,194
Cuenta por pagar, proveedores	B/. 50,526
Sobregiro bancario	B/. 2,962
Total de pasivos consolidados	B/. 32,247,988

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 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 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.

### 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 con el ingreso de arrendamiento.

#### E. Compra y venta de las inversiones efectuadas

Durante el año 2023 PRIMA invirtió en la compra de Treasury Bills, los cuales fueron cobrados a su vencimiento. Por otra parte, adquirió 200 acciones de la sociedad Commercial Center Fund, Inc. y 250 acciones de la sociedad Green Tower Properties, Inc., estas sociedades son sociedades de inversión inmobiliaria.

#### 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

	<b><u>2023</u></b>
Reparación y mantenimiento	B/. 638,051
Servicios de administración	572,287
Comisiones	400,633
Salarios y otras remuneraciones	330,650
Seguros	224,845
Alquileres	185,836
Vigilancia y seguridad	173,576
Impuestos	146,463
Servicios profesionales	117,661
Jardinería	104,552
Aseo y limpieza	81,662
Letreros y señalizaciones	60,168
Electricidad	57,726
Cuotas patronales	43,264
Otros gastos	39,630
Comisiones y cargos bancarios	36,343

Continúa...



Representante legal

...Continuación	
Prima de antigüedad e Indemnización	21,816
Combustible	19,737
Agua	15,354
Dietas	12,000
Teléfono e internet	8,147
Útiles de oficina	4,257
Acarreo y transporte	3,695
Uniformes	2,367
Donaciones	1,800
Legales, notariales	1,637
Entrenamientos y seminarios	805
	3,304,962
B/.	

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 2023.

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 2023 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 B/.178,790,083. Las acciones clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2023 fueron 5,016,479. El VNA de las acciones comunes clase B es a esa fecha de B/.35.64.

### **III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA**

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2023 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 abril de 2024.



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 2023

"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 - V
-----------------------------------	-------

---

### **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 2023, 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 contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidado por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Bases de la Opinión**

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base 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.

### *Valor razonable de las propiedades de inversión*

<u>Asunto clave de la auditoría.</u>	<u>Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.</u>
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 ganancia por B/.1,586,044 en el estado consolidado de ganancias o pérdidas a la fecha de los estados financieros consolidados, tal como se revela en la Nota 7.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la evaluación de las habilidades, competencias, 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.

## **Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Grupo con relación a los Estados Financieros Consolidados**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno, que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea 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 un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

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

## **Responsabilidad del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran material si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, 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 son inadecuadas, por las cuales debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Grupo deje de continuar como 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 apropiada 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 encargados del gobierno corporativo con relación a, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo 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.

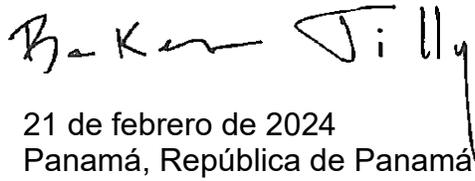
Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables del gobierno corporativo, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente año, y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos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

### **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.
- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independientes es Álvaro 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 Álvaro Ayala Bósquez, socio encargado y Jonathan Yanis, gerente encargado.

  
21 de febrero de 2024  
Panamá, República de Panamá

  
Álvaro 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 2023

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	<b>4</b>	1,015,455	1,204,604
Alquileres por cobrar, neto	<b>5</b>	372,698	608,931
Cuentas por cobrar, otras		1,600	1,125
Anticipos a proveedores		1,017	49,902
Gastos e impuestos pagados por adelantado		216,419	43,602
Total de activos corrientes		<u>1,607,189</u>	<u>1,908,164</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Activos por derecho de uso, neto	<b>6</b>	6,770,146	7,150,313
Inversiones en acciones		32,863	4,851
Propiedades de inversión	<b>7 y 10</b>	202,463,914	200,512,826
Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	<b>8</b>	86,819	121,204
Depósitos en garantía		32,832	35,732
Fondo de cesantía		44,308	38,180
Total de activos no corrientes		<u>209,430,882</u>	<u>207,863,106</u>
Total de activos		<u><b>211,038,071</b></u>	<u><b>209,771,270</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Sobregiro bancario	<b>9</b>	2,962	445,462
Pasivo por arrendamiento, porción corriente	<b>6</b>	157,383	141,872
Bonos corporativos por pagar, porción corriente	<b>10</b>	2,705,037	2,705,037
Adelantos recibidos por alquileres		160,194	488,401
Cuentas por pagar a proveedores		50,526	9,214
Impuestos y otros pasivos por pagar		327,925	251,406
Total de pasivos corrientes		<u>3,404,027</u>	<u>4,041,392</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Pasivo por arrendamiento, porción no corriente	<b>6</b>	3,448,496	3,605,880
Bonos por pagar, porción no corriente	<b>10</b>	23,325,654	25,805,271
Depósitos en garantía, alquileres		2,069,811	2,087,931
Total de pasivos no corrientes		<u>28,843,961</u>	<u>31,499,082</u>
Total de pasivos		<u>32,247,988</u>	<u>35,540,474</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones de capital	<b>12</b>	11,250,372	11,250,372
Capital adicional pagado	<b>12</b>	265,000	265,000
Ganancias acumuladas		167,274,711	162,715,424
Total de patrimonio		<u>178,790,083</u>	<u>174,230,796</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>211,038,071</b></u>	<u><b>209,771,270</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 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Ingresos</b>			
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
Cuotas de mantenimiento		1,361,989	1,409,299
Total de ingresos		<u>21,912,493</u>	<u>21,983,562</u>
<b>Gastos</b>			
Generales y administrativos	11 y 13	(3,304,962)	(2,609,446)
Depreciación y amortización	8	(35,588)	(42,833)
Amortización de activos por derecho de uso	6	<u>(380,167)</u>	<u>(380,167)</u>
Total de gastos		<u>(3,720,717)</u>	<u>(3,032,446)</u>
Ganancia en operaciones		<u>18,191,776</u>	<u>18,951,116</u>
<b>Otros ingresos (Egresos)</b>			
Ganancia en el valor razonable de las inversiones		662	142
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	1,586,044	(871,658)
Pérdida en disposición de activo fijo		(48)	(26,625)
Otros ingresos	11	367,546	548,330
Dividendos recibidos		670	388
Intereses ganados		24,070	2,006
Gastos financieros		<u>(2,228,516)</u>	<u>(1,741,654)</u>
Total de otros ingresos (egresos)		<u>(249,572)</u>	<u>(2,089,071)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		17,942,204	16,862,045
Impuesto sobre la renta	14	<u>(1,343,367)</u>	<u>(1,572,339)</u>
<b>Ganancia neta</b>		<u><b>16,598,837</b></u>	<u><b>15,289,706</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 Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(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 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)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	11,250,372	265,000	162,715,424	174,230,796
Ganancia neta - 2023	-	-	16,598,837	16,598,837
Dividendos distribuidos	-	-	(12,039,550)	(12,039,550)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>11,250,372</b>	<b>265,000</b>	<b>167,274,711</b>	<b>178,790,083</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 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		16,598,837	15,289,706
Ajustes por:			
Pérdida en disposición de activo fijo	8	48	26,625
Depreciación y amortización	8	35,588	42,833
Amortización de activos por derecho de uso	6	380,167	380,167
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		(1,586,044)	871,658
Ganancia en el valor razonable de las inversiones		(662)	(142)
Provisión para prima de antigüedad		5,442	5,438
Reversión provisión para pérdidas crediticias esperadas	5	(70,000)	(20,000)
Gastos financieros		2,228,516	1,741,654
		<u>17,591,892</u>	<u>18,337,939</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		306,233	386,168
Anticipos a proveedores		48,885	7,578
Cuentas por cobrar, otras		(475)	(825)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(172,817)	212,372
Fondo de cesantía		(6,128)	(3,216)
Depósitos en garantía		2,900	569
Cuentas por pagar a proveedores		41,312	(207,905)
Adelantos recibidos por alquileres		(328,207)	267,022
Impuestos y otros pasivos por pagar		(77,549)	(24,156)
Depósitos en garantía, alquileres		(18,120)	78,583
Efectivo generado por operaciones		(203,966)	716,190
Intereses pagados		(2,079,890)	(1,741,654)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>15,308,036</u>	<u>17,312,475</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión	7	(365,044)	(102,478)
Adquisición de activos fijos	8	(1,251)	(4,289)
Inversión en acciones		(27,350)	-
Préstamos otorgados a compañías relacionadas		-	10,991
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(393,645)</u>	<u>(95,776)</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Efectivo recibido de sobregiro bancario		(442,500)	(450,129)
Pasivo por arrendamiento		(141,873)	(126,707)
Bonos corporativos por pagar		(2,479,617)	(2,705,037)
Préstamos recibidos de compañías relacionadas		-	(46)
Dividendos pagados		(12,039,550)	(14,046,141)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(15,103,540)</u>	<u>(17,328,060)</u>
<b>Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1,204,604	1,315,965
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	<u><u>1,015,455</u></u>	<u><u>1,204,604</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 2023**

**(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.

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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(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. 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.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

- *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 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, S.A. 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 celebrado con el Municipio de Panamá.

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

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

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

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 21 de febrero de 2024.

## **2. Resumen de políticas de contabilidad materiales**

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

### **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.

### **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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

### **Principios de consolidación**

Las subsidiarias son empresas controladas por Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. 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 Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. 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 Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. considera todos los aspectos y circunstancias relevantes incluyendo:

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

Los estados financieros consolidados presentan los resultados de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y sus subsidiarias como si formaran una sola entidad. Por lo tanto, los saldos y transacciones entre compañías se eliminan en la consolidación.

### **Uso de estimaciones**

La Administración, en la preparación de los estados financieros consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables del Grupo las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas 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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la provisión para pérdidas crediticias esperadas, la depreciación y amortización de los activos fijos, la amortización de los activos por derecho de uso, la medición del valor razonable de las propiedades de inversión y la provisión para prima de antigüedad.

### **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 2023

(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 mercados 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.

### **Efectivo y equivalente de efectivo**

Comprenden el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo, el Grupo considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

### **Alquileres por cobrar**

Los alquileres por cobrar son reconocidos y registrados al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, y están presentados al costo.

#### *Provisión para pérdidas crediticias esperadas*

La NIIF 9 requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la “pérdida crediticia esperada” (PCE) lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

### **Acuerdos y convenios por cobrar**

Los acuerdos y convenios por cobrar son activos financieros no derivados, que no devenguen 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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

### **Propiedades de inversión**

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo o para la apreciación de valor o ambos y que no son ocupadas por el Grupo se clasifican como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al 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 que surjan de cambios en el valor justo de las propiedades de inversión se registran en el estado consolidado de ganancias o pérdidas en el año en que se incurre.

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

Un activo por derecho de uso se reconoce al costo, menos la depreciación y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, y ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento.

Los activos por derecho de uso se deprecian por el método de línea recta desde la fecha de comienzo hasta el final del plazo del contrato y se deprecian de acuerdo al plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendamientos que son identificados de bajo valor y los arrendamientos que tienen una duración inferior a 12 meses se reconocen en el gasto del estado consolidado de ganancias o pérdidas en el período en que se incurren.

### **Pasivo por arrendamiento**

En la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el Grupo reconoce un pasivo por arrendamiento calculado al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento.

El Grupo descuenta los pagos futuros de cada arrendamiento utilizando la tasa incremental calculada, considerando una tasa equivalente a la que se utilizaría en un financiamiento para adquirir un activo con las mismas condiciones, durante un plazo similar al pactado en el contrato de arrendamiento.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

Los pagos realizados se desglosan entre el abono de la deuda y la carga financiera correspondiente, la cual se reconoce como gasto financiero en el estado consolidado de ganancias o pérdidas en el período en que se incurre.

En un contrato de arrendamiento se contabilizará en cuentas de resultados cada componente que no es arrendamiento, ya sea este, un servicio o un gasto diferente de arrendamiento.

### **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.

**Depreciación y amortización** - La depreciación y amortización se calculan por el método de línea recta, con base en la vida útil de los activos, como se detalla a continuación:

	<b><u>Años</u></b>
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 - Oficina	14

### **Deterioro de valor de activos no financieros y unidades generadoras de efectivo**

El Grupo evalúa si existe algún indicio de que un activo o unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado en su valor; y estima el valor recuperable del activo o unidad generadora de efectivo, en el momento en que detecta un indicio de deterioro, o anualmente (al 31 de diciembre).

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

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

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

---

El Grupo utiliza su juicio en la determinación de las unidades generadoras de efectivo (UGE) para efectos de las pruebas de deterioro de valor, y ha definido como UGE's las entidades legalmente constituidas dedicadas a la producción, asignando a cada una de ellas los activos netos de las entidades legalmente constituidas dedicadas a la prestación de servicios a las unidades productoras. La evaluación del deterioro se realiza al nivel de la UGE o grupo de UGE's que contiene el activo a evaluar.

El valor recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los gastos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos; en este caso el activo deberá agruparse a una unidad generadora de efectivo. Cuando el valor en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su valor recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su monto recuperable.

Al calcular el valor en uso o el valor razonable, los flujos de efectivo estimados, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento que refleja las consideraciones de mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Para la aplicación del valor razonable se descontarán los gastos de disposición. Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas del período en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro atribuibles a una unidad generadora de efectivo se asignan inicialmente a la plusvalía y una vez agotada esta, de forma proporcional, con base en el valor en libros de cada activo, a los demás activos no corrientes de la unidad generadora de efectivo.

Para los activos en general, al final de cada período se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existe tal indicio, el Grupo efectúa una estimación del valor recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

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

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el valor recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor.

La reversión se limita de manera tal que el valor en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el valor en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para el activo en los años anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas del período.

### **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.

### **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, los depósitos son devueltos en su totalidad.

### **Pasivos, provisiones y pasivos contingentes, y compromisos**

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto financiero.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su cancelación. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando causan una pérdida.

### **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 del Grupo se clasifican como instrumentos de patrimonio.

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

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **Distribución de dividendos**

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

### **Valor neto por acción**

La Junta Directiva de Prima SII, S.A., con ocasión de la valoración anual de los inmuebles, así como con ocasión de la valoración de sus inmuebles cuando se den adquisiciones o ventas de éstos, realizará una valoración de sus activos y pasivos y podrá determinar que se calcule el 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:

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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

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 se reconocen mensualmente en base al método devengado, según los cánones de arrendamientos de acuerdo a los contratos de alquiler.

#### *Cuotas de mantenimientos*

Los ingresos por cuotas de mantenimiento son reconocidos mensualmente en el estado consolidado de ganancias o pérdidas de acuerdo con los términos pactados según contrato a lo largo del tiempo en base al método de devengado.

#### *Intereses*

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

### 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 2023.**

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2023 o fechas posteriores.

- *Información a revelar sobre políticas contables – Modificaciones a la NIC 1 y de la Declaración de práctica No.2 de las NIIF.*

La modificación a la NIC 1 Presentación de los estados financieros tiene como objetivo ayudar a las entidades a facilitar información más útil sobre sus políticas contables, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el de que revelen sus políticas contables "materiales", y añadiendo orientaciones sobre la forma en que las entidades aplican el concepto de materialidad al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de práctica No.2 de las NIIF Juicios de materialidad para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*

La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al periodo actual.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

- *Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12*

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles.

El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en el saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de capital, según corresponda.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

### **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 2024:

- NIC 1 – Presentación de estados financieros (Enmienda – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).
- NIIF 16 – Arrendamientos (Enmienda - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 – Instrumentos financieros (Enmienda – Acuerdos de financiamiento con proveedores).
- NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).
- NIIF S1 – (Normas de Sostenibilidad) – Requerimientos generales respecto a temas de sostenibilidad que las empresas deben divulgar.
- NIIF S2 – (Normas de Riesgos y Oportunidades) – Relacionados al clima a las empresas deben divulgar respecto a su impacto ambiental.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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

#### 3. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre, el Grupo mantiene efectivo y equivalente de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Caja menuda	1,200	1,300
En bancos locales- a la vista:		
MMG Bank Corporation	544,865	168,965
Banco General, S.A.	154,358	364,272
Scotia Panama Trust Company, S.A. - Fideicomiso	7,107	309,766
The Bank of Nova Scotia	2,772	10,339
	<u>710,302</u>	<u>854,642</u>
En bancos extranjeros - a la vista:		
MMG Bank Corp. Trust Bahamas	275,373	324,959
Morgan Stanley	29,780	25,003
	<u>305,153</u>	<u>349,962</u>
	<u>1,015,455</u>	<u>1,204,604</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. mantiene un contrato de Fideicomiso de garantía, la cuenta de ahorro del fideicomiso genera intereses según tabla aplicada por Scotia Panamá Trust Company, 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% (2022: 0.30%).

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. mantuvo inversión en depósito a plazo fijo en The Bank of Nova Scotia a nombre de Scotia Panamá 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 y una tasa de interés de 4.85%.

El depósito a plazo fijo, depósito overnight y la cuenta de ahorro del fideicomiso generaron intereses por un total de B/.23,922 (2022: B/.2,003).

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

#### 5. Alquileres por cobrar, neto

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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 pérdidas crediticias esperadas	(10,000)	(80,000)
	<u>372,698</u>	<u>608,931</u>

El movimiento de la provisión para pérdidas crediticias esperadas se presenta como sigue:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo al inicio del año	80,000	100,000
Reversión de la provisión	(70,000)	(20,000)
Saldos al final del año	<u>10,000</u>	<u>80,000</u>

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

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo neto al inicio del año	7,150,313	7,530,480
Gasto del año	(380,167)	(380,167)
Saldo neto al 31 de diciembre	<u>6,770,146</u>	<u>7,150,313</u>

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

### 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>2023</b>	<b>2022</b>
Salo neto al inicio del año	3,747,752	3,874,460
Pagos realizados	<u>(141,873)</u>	<u>(126,708)</u>
Saldo neto al 31 de diciembre	<u>3,605,879</u>	<u>3,747,752</u>
Menos:		
Porción corriente	<u>(157,383)</u>	<u>(141,872)</u>
Porción no corriente	<u>3,448,496</u>	<u>3,605,880</u>

## 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 2023.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El movimiento del valor razonable de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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	<u>202,463,914</u>	<u>200,512,826</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.	69,490,422	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 1, S.A.	712,535	4,764,688	4,052,153
Prima Finance and Ventures, S.A.	288,530	4,777,448	4,488,918
	<u>75,078,504</u>	<u>202,463,914</u>	<u>127,385,410</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 2023

(Cifras en Balboas)

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

	<u>2023</u>					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras a la propiedad arrendada (oficina)	Total
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	66,349	13,834	229,183	34,560	192,044	535,970
Adiciones	1,251	-	-	-	-	1,251
Disposiciones	(1,095)	-	-	-	-	(1,095)
Al final del año	66,505	13,834	229,183	34,560	192,044	536,126
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Al inicio del año	61,217	8,601	180,740	34,560	129,648	414,766
Gasto del año	2,900	1,776	17,046	-	13,866	35,588
Disposiciones	(1,047)	-	-	-	-	(1,047)
Al final del año	63,070	10,377	197,786	34,560	143,514	449,307
	3,435	3,457	31,397	-	48,530	86,819

	<u>2022</u>					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras a la propiedad arrendada (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
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 y amortización 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
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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

### 9. Sobregiro bancario

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Banco General, S.A.</b> autorizado hasta por la suma de B/.1,500,000, causa una tasa de interés de 6.63% anual (2022: 6.25%).	2,962	445,462

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., tiene un sobregiro autorizado por el MMG Bank Corporation hasta por la suma de B/.2,500,000 causando una tasa de interés de 6.25% anual.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. pagó intereses y FECI por la suma de B/.7,189 (2022: B/.7,456).

### 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 de 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.

El movimiento de los bonos rotativos se detalla a continuación:

<b>Movimiento de Bonos Corporativos Rotativos</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo al inicio del año	28,510,308	31,215,345
Pagos	(2,479,617)	(2,705,037)
Saldo al final del año	26,030,691	28,510,308

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

<b>Bonos Corporativos Rotativos</b>	<b>Serie A</b>
Monto al 31 de diciembre de 2023	B/. 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 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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

### 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 arrendamiento.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. realizó pagos a los bonos corporativos rotativos, en concepto de abonos a capital por la suma de B/.2,479,617 (2022: B/.2,705,037) e intereses por la suma de B/.1,930,459 (2022: B/.1,432,711).

### 11. Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Transacciones:</b>		
Ingresos - Arrendamiento de local	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>
Otros ingresos	<u>-</u>	<u>17,151</u>
Reparaciones y mantenimiento	<u>176,825</u>	<u>16,565</u>
Salarios, dietas y otras remuneraciones a personal clave	<u>50,362</u>	<u>50,362</u>
Alquiler	<u>180,000</u>	<u>180,000</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 2023

(Cifras en Balboas)

### 12. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	2023	2022
<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 con valor nominal de B/.1 cada una. Emitidas y en circulación 5,016,479	<u>11,200,372</u>	<u>11,200,372</u>
	<u>11,250,372</u>	<u>11,250,372</u>

#### **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 2023

(Cifras en Balboas)

<b>Detalle de emisión de Acciones Clase B</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Acciones emitidas a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, 239,544 acciones a un precio B/.45.00 cada acción.	10,779,480	10,779,480
Gastos de colocación y emisión.	<u>(143,126)</u>	<u>(143,126)</u>
Total de acciones emitidas a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores.	<u>10,636,354</u>	<u>10,636,354</u>
Acciones emitidas de manera privada: 4,776,935 acciones.	<u>564,018</u>	<u>564,018</u>
Total de Acciones Clase B emitidas y en circulación.	<u>11,200,372</u>	<u>11,200,372</u>

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

- Emisión privada de 4,671,573 Acciones Clase B, correspondiente a que mediante Escritura Pública No. 3407 del 22 de abril de 2016 Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., adquirió mediante escisión las subsidiarias que se detallan en la Nota 1.
- Emisión privada de 105,362 Acciones Clase B, correspondiente a que mediante Escritura Pública No. 4319 del 5 de junio de 2017, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., absorbió mediante fusión a la sociedad Metroplaza @ Estación 5 de mayo, S.A., y se comprometió en entregar a los accionistas de la sociedad absorbida 105,362 acciones clase B en reemplazo de las acciones de las cuales eran tenedores en la sociedad absorbida.

Las Acciones Clase B 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 2023

(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 (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.

### 13. Gastos generales y administrativos

	2023	2022
Reparación y mantenimiento	638,051	418,785
Servicios de administración	572,287	546,374
Comisiones	400,633	71,530
Salarios y otras remuneraciones	330,650	332,947
Seguros	224,845	225,127
Alquileres	185,836	211,456
Vigilancia y seguridad	173,576	175,833
Impuestos	146,463	39,314
Servicios profesionales	117,661	157,785
Jardinería	104,552	103,996
Aseo y limpieza	81,662	65,916
Letreros y señalización	60,168	8,127
Electricidad	57,726	55,847
Cuotas patronales	43,264	43,240
Otros gastos	39,630	32,101
Comisiones y cargos bancarios	36,343	36,354
Prima de antigüedad e indemnización	21,816	5,438
Combustible y lubricantes	19,737	18,642
Agua	15,354	16,871
Dietas	12,000	12,000
Teléfono e internet	8,147	7,719

(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 2023

(Cifras en Balboas)

<b>(Continuación)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Útiles de oficina	4,257	5,158
Acarreo y transporte	3,695	2,437
Uniforme de personal	2,367	5,167
Donaciones	1,800	2,800
Legales, notariales	1,637	6,087
Entrenamientos y seminarios	805	2,395
	<u>3,304,962</u>	<u>2,609,446</u>

#### 14. 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, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2023, 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.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(Cifras en Balboas)**

---

- 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.
- 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.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

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

(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>2023</b>	<b>2022</b>
Total de activos	211,038,071	209,771,270
Total de pasivos	<u>32,247,988</u>	<u>35,540,474</u>
Activos netos	<u>178,790,083</u>	<u>174,230,796</u>
Total de acciones comunes clase B	<u>5,016,479</u>	<u>5,016,479</u>
Valor neto por acción	<u>35.64</u>	<u>34.73</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 2023**

**(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 2023 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 2023

(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 2023

(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 2023, el canon de arrendamiento mensual es de B/.15,005.
- 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 2023

(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:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	1,015,455	1,015,455	1,204,604	1,204,604
Alquileres por cobrar, neto	372,698	372,698	608,931	608,931
Total	<u>1,388,153</u>	<u>1,388,153</u>	<u>1,813,535</u>	<u>1,813,535</u>
<b>Pasivos:</b>				
Sobregiro bancario	2,962	2,962	445,462	445,462
Bonos corporativos por pagar	26,030,691	25,328,690	28,510,308	27,829,213
Cuentas por pagar a proveedores	50,526	50,526	9,214	9,214
Total	<u>26,084,179</u>	<u>25,382,178</u>	<u>28,964,984</u>	<u>28,283,889</u>

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

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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

### 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

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del Grupo no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer el Grupo, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que se adquirió u originó el activo financiero respectivo.

El Grupo revisa las cuentas por cobrar para evaluar el deterioro. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado consolidado de ganancias o pérdidas. El Grupo toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción en el importe recuperable.

#### b) Riesgo de la tasa de interés

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

Los términos de los financiamientos han sido contratados a las tasas de interés generalmente obtenidos en la República de Panamá.

#### 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 2023

(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.

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 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.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

**(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.

***INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA***

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

### Consolidación de los Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2023

(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.	
<b>Activos corrientes</b>										
Efectivo y equivalente de efectivo	1,015,455	-	1,015,455	362,262	544,490	78,947	15,179	13,884	693	
Alquileres por cobrar, neto	372,698	-	372,698	-	56,185	49,269	-	3,008	264,236	
Cuentas por cobrar, otras	1,600	-	1,600	1,600	-	-	-	-	-	
Anticipos a proveedores	1,017	-	1,017	-	1,017	-	-	-	-	
Gastos e impuestos pagados por adelantado	216,419	-	216,419	34,794	161,948	996	4,375	7,300	7,006	
Intereses por cobrar	-	-	151,677	151,677	-	-	-	-	-	
Total de activos corrientes	1,607,189	-	1,758,866	550,333	763,640	129,212	19,554	24,192	271,935	
<b>Activos no corrientes</b>										
Activos por derecho de uso, neto	6,770,146	-	6,770,146	-	4,683,172	537,038	1,549,936	-	-	
Inversiones en acciones	32,863	-	167,790,066	167,822,929	-	-	-	-	-	
Propiedades inversión	202,463,914	-	202,463,914	-	177,184,180	9,840,000	5,897,598	4,764,688	4,777,448	
Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad, neto	86,819	-	86,819	-	86,673	146	-	-	-	
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	4,946,000	4,946,000	-	-	-	-	-	
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	-	-	5,708,414	5,468,908	239,506	-	-	-	-	
Depósitos en garantía	32,832	-	32,832	-	2,500	12,277	-	18,055	-	
Fondo de cesantía	44,308	-	44,308	44,308	-	-	-	-	-	
Total de activos no corrientes	209,430,882	-	178,444,480	387,875,362	178,282,145	182,196,031	7,447,534	4,782,743	4,777,448	
Total de activos	<b>211,038,071</b>	<b>-</b>	<b>178,596,157</b>	<b>389,634,228</b>	<b>178,832,478</b>	<b>182,959,671</b>	<b>10,518,673</b>	<b>7,467,088</b>	<b>4,806,935</b>	<b>5,049,383</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>										
<b>Pasivos corrientes</b>										
Sobregiro bancario	2,962	-	2,962	-	2,962	-	-	-	-	
Arrendamiento Financiero, porción corriente	157,383	-	157,383	-	10,966	100,566	45,851	-	-	
Bonos corporativos por pagar, porción corriente	2,705,037	-	2,705,037	-	2,705,037	-	-	-	-	
Adelantos recibidos por alquileres	160,194	-	160,194	-	160,190	4	-	-	-	
Cuentas por pagar a proveedores	50,526	-	50,526	100	50,051	150	147	78	-	
Impuestos y otros pasivos por pagar	327,925	151,677	479,602	42,295	419,850	11,566	2,996	1,680	1,215	
Total de pasivos corrientes	3,404,027	151,677	3,555,704	42,395	3,349,056	112,286	48,994	1,758	1,215	
<b>Pasivos no corrientes</b>										
Arrendamiento Financiero	3,448,496	-	3,448,496	-	1,209,696	541,573	1,697,227	-	-	
Bonos corporativos por pagar, porción no corriente	23,325,654	4,946,000	28,271,654	-	28,271,654	-	-	-	-	
Cuentas por pagar compañías relacionadas	-	5,708,414	5,708,414	-	2,655,908	2,498,000	315,000	4,000	235,506	
Depósitos en garantía, alquileres	2,069,811	-	2,069,811	-	1,694,681	253,993	91,892	29,245	-	
Total de pasivos no corrientes	28,843,961	10,654,414	39,498,375	-	33,831,939	3,293,566	2,104,119	33,245	235,506	
Total de pasivos	32,247,988	10,806,091	43,054,079	42,395	37,180,995	3,405,852	2,153,113	35,003	236,721	
<b>Patrimonio</b>										
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	167,274,711	167,226,048	334,500,759	167,274,711	145,768,676	6,579,303	5,313,475	4,761,932	4,802,662	
Total de patrimonio	178,790,083	167,790,066	346,580,149	178,790,083	145,778,676	7,112,821	5,313,975	4,771,932	4,812,662	
Total de pasivos y patrimonio	<b>211,038,071</b>	<b>178,596,157</b>	<b>389,634,228</b>	<b>178,832,478</b>	<b>182,959,671</b>	<b>10,518,673</b>	<b>7,467,088</b>	<b>4,806,935</b>	<b>5,049,383</b>	

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

Consolidación a los Estados de Ganancias o Pérdidas  
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023

(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, S.A.	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Venture, S.A.
<b>Ingresos</b>										
Arrendamiento de galeras	18,958,271	-	-	18,958,271	-	15,566,925	2,408,075	983,271	-	-
Arrendamiento de terreno	794,150	-	-	794,150	-	356,492	-	-	-	437,658
Arrendamiento de ductos	297,256	-	-	297,256	-	297,256	-	-	-	-
Arrendamiento de locales	425,467	-	-	425,467	-	-	-	-	425,467	-
Arrendamiento de estacionamiento	75,360	-	-	75,360	-	75,360	-	-	-	-
Cuotas de mantenimiento	1,361,989	-	-	1,361,989	-	1,276,330	42,307	43,352	-	-
Total de ingresos	<u>21,912,493</u>	-	-	<u>21,912,493</u>	-	<u>17,572,363</u>	<u>2,450,382</u>	<u>1,026,623</u>	<u>425,467</u>	<u>437,658</u>
<b>Gastos</b>										
Gastos generales y administrativos	(3,304,962)	-	-	(3,304,962)	(666,303)	(2,429,612)	(102,198)	(56,316)	(34,551)	(15,982)
Depreciación y amortización	(35,588)	-	-	(35,588)	-	(35,019)	(569)	-	-	-
Amortización de activos por derecho de uso	(380,167)	-	-	(380,167)	-	(171,336)	(100,696)	(108,135)	-	-
Total de gastos	<u>(3,720,717)</u>	-	-	<u>(3,720,717)</u>	<u>(666,303)</u>	<u>(2,635,967)</u>	<u>(203,463)</u>	<u>(164,451)</u>	<u>(34,551)</u>	<u>(15,982)</u>
Ganancia en operaciones	<u>18,191,776</u>	-	-	<u>18,191,776</u>	<u>(666,303)</u>	<u>14,936,396</u>	<u>2,246,919</u>	<u>862,172</u>	<u>390,916</u>	<u>421,676</u>
<b>Otros Ingresos (Egresos)</b>										
Ganancia en el valor razonable de las inversiones	662	4,569,268	-	4,569,930	4,569,930	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	1,586,044	-	-	1,586,044	-	1,776,899	(104,000)	(87,287)	432	-
Otros ingresos	367,546	-	-	367,546	2,996	250,974	73,576	40,000	-	-
Dividendos recibidos	670	13,433,000	-	13,433,670	13,433,670	-	-	-	-	-
Intereses ganados	24,070	601,763	-	625,833	601,911	23,922	-	-	-	-
Gastos financieros	(2,228,516)	-	601,763	(2,830,279)	-	(2,635,826)	(54,462)	(139,991)	-	-
Pérdida en venta activo fijo	(48)	-	-	(48)	-	(48)	-	-	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	<u>(249,572)</u>	<u>18,604,031</u>	<u>601,763</u>	<u>17,752,696</u>	<u>18,608,507</u>	<u>(584,079)</u>	<u>(84,886)</u>	<u>(187,278)</u>	<u>432</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>17,942,204</u>	<u>18,604,031</u>	<u>601,763</u>	<u>35,944,472</u>	<u>17,942,204</u>	<u>14,352,317</u>	<u>2,162,033</u>	<u>674,894</u>	<u>391,348</u>	<u>421,676</u>
Impuestos sobre la renta	<u>(1,343,367)</u>	-	-	<u>(1,343,367)</u>	<u>(1,343,367)</u>	-	-	-	-	-
<b>Ganancia neta</b>	<u><b>16,598,837</b></u>	<u><b>18,604,031</b></u>	<u><b>601,763</b></u>	<u><b>34,601,105</b></u>	<u><b>16,598,837</b></u>	<u><b>14,352,317</b></u>	<u><b>2,162,033</b></u>	<u><b>674,894</b></u>	<u><b>391,348</b></u>	<u><b>421,676</b></u>

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

Consolidación de los Estado de Cambio de Patrimonio  
Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	<b>Consolidado</b>	<b>Eliminación</b>		<b>Total</b>	<b>Prima SII, S.A.</b>	<b>Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.</b>	<b>Compañía Panameña de Generación, S.A.</b>	<b>Corporación Westminster , S.A.</b>	<b>Prima 1, S.A.</b>	<b>Prima Finance and Venture, S.A.</b>
<b>Acciones de capital</b>										
Saldo al inicio y final del año	11,250,372	564,018	-	11,814,390	11,250,372	10,000	533,518	500	10,000	10,000
<b>Capital adicional pagado</b>										
Saldo al inicio y final del año	265,000	-	-	265,000	265,000	-	-	-	-	-
<b>Ganancias acumuladas</b>										
Saldo al inicio del año	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
Ganancia del año	16,598,837	18,604,031	601,763	34,601,105	16,598,837	14,352,317	2,162,033	674,894	391,348	421,676
Dividendos distribuidos	(12,039,550)	-	13,433,000	(25,472,550)	(12,039,550)	(9,246,000)	(2,602,000)	(787,500)	(401,000)	(396,500)
Saldo al final del año	167,274,711	181,260,811	14,034,763	334,500,759	167,274,711	145,768,676	6,579,303	5,313,475	4,761,932	4,802,662
<b>Total de patrimonio</b>	<b>178,790,083</b>	<b>181,824,829</b>	<b>14,034,763</b>	<b>346,580,149</b>	<b>178,790,083</b>	<b>145,778,676</b>	<b>7,112,821</b>	<b>5,313,975</b>	<b>4,771,932</b>	<b>4,812,662</b>



**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**PROVINCIA DE PANAMÁ**

**NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ**

*Lic. Gilberto Cruz*  
**NOTARIO PÚBLICO QUINTO**

Calle 53 Este,  
Obarrio,  
PH Victoria -Plaza

Tel.: (507) 392-4676  
(507) 392-4693  
gcruznotariaquinta@gmail.com

**COPIA**

**ESCRITURA N° \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 20 \_\_\_\_\_**

**POR LA CUAL:**

**Declaración Notarial**



# REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

440.211

## DECLARACION JURADA NOTARIAL

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los siete (7) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ**, Notario Público Quinto del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos ochenta y siete-ochenta y nueve (**8-287-89**), compareció personalmente **SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho - trescientos uno - doscientos nueve (8-301-209), Presidente y Representante Legal de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público a la Ficha ochocientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y cinco (843665), Documento Redi dos millones seiscientos setenta mil novecientos ochenta y cuatro (2670984) persona a quien conozco debido a que se identificó a mi entera satisfacción, quien manifestó que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número siete - dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada. Accedí a ello, advirtiéndole que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva del **DECLARANTE** y en conocimiento del contenido del artículo 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 2023 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----
- 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. -----

c. Que a mi juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, correspondiente del periodo del cero uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

d. Que el firmante: -----

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

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

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

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

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

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

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

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



REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

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

Para constancia le fue leída a los comparecientes esta Declaración Notarial en presencia de los testigos instrumentales señores **MARTHA LINETH GONZALEZ**, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos setenta y dos-seiscientos veintiocho (8-472-628) y **MANUEL RODRIGUEZ**, con cédula de identidad personal número ocho-novecientos veinticinco- mil treinta (8-925-1030), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman juntos con los testigos mencionados, por ante mí, el Notario que doy fe.-----



SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER

**MARTHA LINETH GONZALEZ**

**MANUEL RODRIGUEZ**

LICDO. GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ  
Notario Público Quinto

