



Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados Interinos**

**30 de junio de 2024**

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

## **CONTENIDO**

---

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

---

### **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

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

---

### **INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA**

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

---

## CARTA DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Los Balances generales interinos que se acompañan de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias al 30 de junio de 2024 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el semestre terminado el 30 de junio de 2024 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 30 de junio de 2023, han sido preparados de los registros contables de la Compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y subsidiarias al 30 de junio de 2024 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

  
Licda. Jovana Baloy  
agosto 2024

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

### Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>junio 2024</b>	<b>diciembre 2023</b>
<b>ACTIVOS</b>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	4,454,421	1,015,455
Alquileres por cobrar, neto	5	459,023	372,698
Anticipos a proveedores		46,868	1,017
Cuentas por cobrar, otras		1,110	1,600
Gastos e impuestos pagados por adelantado		150,999	216,419
Total de activos corrientes		<u>5,112,421</u>	<u>1,607,189</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	7	72,887	86,819
Propiedades de inversión	8	202,482,113	202,463,914
Inversión en acciones		39,332	32,863
Fondo de cesantía		48,559	44,308
Derecho de Uso, neto	6	6,580,066	6,770,146
Depósitos en garantía		32,832	32,832
Total de activos no corrientes		<u>209,255,789</u>	<u>209,430,882</u>
Total de activos		<u><b>214,368,210</b></u>	<u><b>211,038,071</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Sobregiros bancarios	9	-	2,962
Arrendamiento financiero	6	165,639	157,383
Bonos por pagar	10	2,705,037	2,705,037
Cuentas por pagar, proveedores		32,575	50,526
Adelantos recibidos de clientes		179,373	160,194
Impuestos y otros pasivos por pagar		410,822	327,925
Total de pasivos corrientes		<u>3,493,446</u>	<u>3,404,027</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Arrendamiento financiero	6	3,363,723	3,448,496
Depósitos en garantía, alquileres		2,113,589	2,069,811
Bonos por pagar	10	21,973,135	23,325,654
Total de pasivos no corrientes		<u>27,450,447</u>	<u>28,843,961</u>
Total de pasivos		<u>30,943,893</u>	<u>32,247,988</u>
<b>Compromisos</b>			
	15		
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	12	11,250,372	11,250,372
Capital adicional pagado	12	265,000	265,000
Ganancias acumuladas		171,908,945	167,274,711
Total de patrimonio		<u>183,424,317</u>	<u>178,790,083</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>214,368,210</b></u>	<u><b>211,038,071</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 Resultados**  
**Semestre terminado el 30 de junio de 2024**

(Cifras en Balboas)

	Notas	2024	2023
<b>Ingresos</b>			
Arrendamiento de galeras		9,691,604	9,428,971
Arrendamiento de terreno		443,838	383,020
Arrendamiento de ductos		163,697	141,359
Arrendamiento de locales		203,539	225,187
Arrendamiento de estacionamiento		34,050	37,185
Cuota de mantenimiento		709,408	676,624
Total de ingresos		<u>11,246,136</u>	<u>10,892,346</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	11 y 13	(1,575,483)	(1,557,833)
Depreciación y amortización	6 y 7	<u>(205,867)</u>	<u>(209,681)</u>
Total de gastos		<u>(1,781,350)</u>	<u>(1,767,514)</u>
Ganancia en operaciones		9,464,786	9,124,832
<b>Otros ingresos (egresos)</b>			
Ganancias en el valor razonable de la inversión		(481)	658
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	8	-	-
Otros ingresos		67,677	204,762
Dividendos recibidos		760	209
Intereses ganados		10,903	10,977
Gastos financieros	6, 9 y 10	<u>(1,019,293)</u>	<u>(1,150,979)</u>
		<u>(940,434)</u>	<u>(934,373)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		8,524,352	8,190,459
Impuesto sobre la renta corriente	14	<u>(729,736)</u>	<u>(580,021)</u>
<b>Ganancia neta</b>		<u><b>7,794,616</b></u>	<u><b>7,610,438</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**  
**Semestre terminado el 30 de junio de 2024**

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	11,250,372	265,000	162,715,424	174,230,796
Ganancia neta	-	-	16,598,837	16,598,837
Dividendos distribuidos	-	-	(12,039,550)	(12,039,550)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	11,250,372	265,000	167,274,711	178,790,083
Ganancia neta	-	-	7,794,616	7,794,616
Dividendos distribuidos	-	-	(3,160,382)	(3,160,382)
<b>Saldo al 30 de junio de 2024</b>	<b>11,250,372</b>	<b>265,000</b>	<b>171,908,945</b>	<b>183,424,317</b>

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

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

Estado de Flujos de Efectivo  
Semestre terminado el 30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

	Notas	2024	2023
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		7,794,616	7,610,438
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	6 y 7	205,867	209,681
Ganancia en el valor razonable de las inversiones		481	(658)
Gastos financieros		1,019,293	1,150,979
		<u>9,020,257</u>	<u>8,970,440</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar, neto		(86,325)	237,467
Acuerdos y convenios por cobrar		-	-
Anticipos a proveedores		(45,851)	11,345
Cuentas por cobrar, otras		490	25
Gastos e impuestos pagados por adelantado		65,420	(106,996)
Derecho de uso, neto		-	-
Fondo de cesantía		(4,251)	(1,692)
Depósitos en garantía		-	2,900
Cuentas por pagar, proveedores		(17,951)	25,526
Adelantos recibidos de clientes		19,179	(316,819)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(62,210)	77,082
Depósitos en garantía, alquileres		43,778	(53,188)
Efectivo generado por operaciones		8,932,536	8,846,090
Intereses pagados		(874,186)	(1,150,979)
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>8,058,350</u>	<u>7,695,111</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		-	-
Adquisición de activos fijos	7	(1,855)	(1,204)
Adquisición de propiedades de inversión	8	(18,199)	(3,850)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(20,054)</u>	<u>(5,054)</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Efectivo pagado a sobregiros bancarios		(2,962)	(445,462)
Efectivo pagado a préstamos bancarios		-	-
Arrendamiento Financiero		(76,517)	(68,928)
Bonos por pagar		(1,352,519)	(1,352,519)
SalDOS entre compañías relacionadas		-	-
Emisión de acciones		-	-
Inversión en acciones		(6,950)	(7,350)
Eliminación en obtención de control de subsidiarias		-	-
Capital adicional pagado		-	-
Dividendos pagados		(3,160,382)	(2,809,228)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(4,599,330)</u>	<u>(4,683,487)</u>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo durante el año</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio de año		3,438,966	3,006,570
Efectivo y equivalente de efectivo al final de año	4	<u>1,015,455</u>	<u>1,204,604</u>
		<u><b>4,454,421</b></u>	<u><b>4,211,174</b></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

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

### 1. Organización y operaciones

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

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

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

Mediante Resolución SMV No. 264 del 15 de mayo de 2015 modificada por Resolución No 495-2021 del 02 de noviembre de 2021, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se resolvió registrar a Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada, y autorizarla para que ofrezca públicamente hasta Diez Millones (10,000,000) de Acciones Comunes Clase B y hasta Veinte Millones (20,000,000) de Acciones Participativas en múltiples clases.

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

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

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

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

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

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

Mediante la Resolución No. 576-19 del mes de diciembre de 2019, modificada mediante las Resoluciones: SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021 y SMV No.81-22 de 7 de marzo de 2022 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. fue autorizado por la Superintendencia de Mercado de Valores para la emisión de Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de B/.100,000,000.

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

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

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

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

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

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

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

  
Representante legal

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

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

### Convenio de fusión

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

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

## 2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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

### Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad junto con sus interpretaciones, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas por el consejo de Normas Internacionales de contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

### Base de preparación

Los estados financieros consolidados fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

### Moneda funcional y de presentación

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

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

### Principios de consolidación

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

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

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

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

### Uso de estimaciones

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

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la provisión para pérdidas crediticias

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

esperadas, las depreciaciones y amortizaciones, las reservas laborales y la medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

### Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

### Efectivo y equivalente de efectivo

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

### **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 devengan intereses, con cobros fijos mensuales o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Éstos se reconocen inicialmente al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.

### **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 derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado consolidado de resultados, en el período en que se incurren.

### **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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

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 resultado en el periodo 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.

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 resultados 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, equipos y mejoras a la propiedad arrendada**

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

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

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados 30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

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

### 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).

El Grupo utiliza su juicio en la determinación de las unidades generadoras de efectivo (UGE) para efectos de las pruebas de deterioro de valor.

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 resultados 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.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

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.

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

### Depósitos en garantía, alquileres

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

### Pasivo, 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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

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 de el Grupo se clasifican como instrumentos de patrimonio.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(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.

### Reconocimiento de ingresos

#### Alquileres

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

#### Intereses

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

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

#### Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas para períodos que inician a partir del 1 de enero de 2024 o fechas posteriores:

- 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)

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

- 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 que las empresas deben divulgar respecto a su impacto ambiental.

#### 4. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo se detalla a continuación:

	junio 2024	diciembre 2023
Caja menuda	1,200	1,200
En bancos a la vista:		
MMG Bank Corporation	532,089	544,865
MMG Bank Corp. Trust Bahamas	3,484,422	275,373
Banco General, S.A.	150,071	154,358
Morgan Stanley	29,781	29,780
Scotia Panama Trust Company S.A. - Fideicomiso	253,946	7,107
The Bank of Nova Scotia	2,912	2,772
	<u>4,454,421</u>	<u>1,015,455</u>

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

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

Al 30 de junio de 2024 la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por un total de B/.1,064 (2023- B/.1,126).

#### 5. Alquileres por cobrar, neto

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

	junio 2024	diciembre 2023
Corriente, 1 a 30 días	110,651	84,348
De 31 a 90 días	187,714	96,327
De 91 días o más	160,658	202,023
Total de alquileres por cobrar	459,023	382,698
Menos: Provisión para cuentas de dudoso cobro	-	(10,000)
	<b>459,023</b>	<b>372,698</b>

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

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

	junio 2024	diciembre 2023
Saldo neto al inicio del año	6,770,146	7,150,313
Gasto del año	(190,080)	(380,167)
<b>Saldo neto</b>	<b>6,580,066</b>	<b>6,770,146</b>

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

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

### Universidad de Panamá

Mediante certificaciones recibidas, la Universidad de Panamá ha reconocido créditos correspondientes al reembolso del 70% de las inversiones realizadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. en la construcción de la infraestructura. Estos reembolsos serán reconocidos mediante la aplicación del 50% del canon de arrendamiento mensual que mantiene Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. con la Universidad de Panamá, por el período de duración del contrato. En caso de que exista un saldo a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. con motivo del compromiso de la Universidad de Panamá, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad de Panamá y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. deba realizar a la Universidad de Panamá en caso de que celebren

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

una compra-venta, arrendamiento u otro contrato en el futuro entre las partes.

### Pasivos por arrendamiento financieros

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

	junio 2024	diciembre 2023
Saldo neto al inicio del año	3,605,879	3,747,752
Pagos realizados	(76,517)	(141,873)
	<u>3,529,362</u>	<u>3,605,879</u>

### 7. Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto

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

	junio 2024					Total
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras Oficina	
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	66,505	13,834	229,183	34,560	192,044	536,126
Adiciones	1,855	-	-	-	-	1,855
Al final del año	<u>68,360</u>	<u>13,834</u>	<u>229,183</u>	<u>34,560</u>	<u>192,044</u>	<u>537,981</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Al inicio del año	63,070	10,377	197,786	34,560	143,514	449,307
Gastos del año	942	889	7,024	-	6,932	15,787
Al final del año	<u>64,012</u>	<u>11,266</u>	<u>204,810</u>	<u>34,560</u>	<u>150,446</u>	<u>465,094</u>
	<u>4,348</u>	<u>2,568</u>	<u>24,373</u>	<u>-</u>	<u>41,598</u>	<u>72,887</u>

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

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

### 8. Propiedades de inversión

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

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

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

	<b>junio 2024</b>	<b>diciembre 2023</b>
Saldo al inicio del año	202,463,914	200,512,826
Adiciones al costo	18,199	365,044
Cambio en el valor razonable	-	1,586,044
Saldo al final del año	<u>202,482,113</u>	<u>202,463,914</u>

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Descripción	Costo Según Libros	Valor avalúos y otros	Cambios en el Valor Razonable
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	69,508,621	177,202,379	107,693,758
Compañía Panameña de Generación, S.A.	4,503,743	9,840,000	5,336,257
Corporación Westminster, S.A.	83,274	5,897,598	5,814,324
Prima Finance & Ventures, S.A.	288,530	4,777,448	4,488,918
Prima 1, S.A.	712,535	4,764,688	4,052,153
	<u>75,096,703</u>	<u>202,482,113</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.

### 9. Sobregiro bancario

Al 30 de junio de 2024, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

	junio 2024	diciembre 2023
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.1,500,000, causa una tasa de interés de 6.625% anual	-	2,962
MMG Bank., autorizado hasta por la suma de B/.2,500,000, causa una tasa de interés de 6.25% anual	-	-
	<u>-</u>	<u>2,962</u>

Al 30 de junio de 2024, el Grupo había pagado intereses y feci por la suma de B/.1,082 (junio 2023- B/.2,432).

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

### 10. Bonos por pagar

En diciembre del 2019, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución SMV 576-19 de 23 de diciembre de 2019, modificada mediante las Resoluciones: SMV No.404-21 de 23 de agosto de 2021 y SMV No.81-22 de 7 de marzo de 2022 para la emisión de Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de B/.100,000,000. MMG Bank Corporation es el Agente Colocación y Puesto de Bolsa así como también el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Durante el mes de febrero de 2020, la compañía emitió la Serie A de los bonos rotativos por la suma de B/.36,400,000.

#### Bonos corporativos Rotativos

	<b>Serie A</b>
Monto al 30 de junio de 2024	24,678,172
Fecha de Vencimiento	06 de febrero de 2025
Tasa de interés	SOFR plazo de 1 mes + 1.50%, tasa de interés mínima de 3.50%. (Se utilizará de referencia la tasa SOFR 1M del 25 de cada mes previo al próximo Pago de Intereses, y en caso de no ser este un Día Hábil, se utilizará la tasa de referencia el primer Día Hábil siguiente)
Pago de intereses	Mensual, los días 30 de cada mes, hasta su fecha de vencimiento. De no ser alguno de esos, un día hábil, el pago se hará el primer día hábil siguiente.
Pago de capital	Mensual, los días 30 de cada mes por la suma de B/.225,419.77 de capital cada uno y un último pago por el saldo insoluto en la fecha de vencimiento
Custodio	Central Latinoamericana de Valores.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

### 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.

### **Condiciones Financieras**

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

Al 30 de junio de 2024, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. ha realizado pagos a los Bonos Corporativos Rotativos, en concepto de intereses por la suma de B/. 876,827 (junio 2023: B/.1,001,546) y durante el primer semestre del año 2024 ha realizado abonos a capital por la suma de B/.1,352,519.

### **11. Saldos y transacciones con partes relacionadas**

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

	<b>junio 2024</b>	<b>junio 2023</b>
<b>Transacciones:</b>		
Ingresos- Arrendamientos	<u>9,000</u>	<u>9,000</u>

  
Representante legal

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

	junio 2024	junio 2023
<b>Gastos generales y administrativos:</b>		
Reparaciones y Mantenimientos	<u>19,162</u>	<u>61,057</u>
Alquiler	<u>90,000</u>	<u>90,000</u>
Salarios, dietas y otras remuneraciones a personal clave	<u>23,213</u>	<u>23,213</u>

### 12. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	junio 2024	junio 2023
<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 de la clase B 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 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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

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.

<b>Detalle de emisión de Acciones Clase B</b>	<b>junio 2024</b>	<b>diciembre 2023</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	10,636,354	10,636,354
Acciones emitidas de manera privada: 4,776,935 acciones.	<u>564,018</u>	<u>564,018</u>
Total de Acciones Clase B emitidas y en circulación	<u>11,200,372</u>	<u>11,200,372</u>

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

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

Las Acciones Clase B 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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

de los activos que componen dicha cartera de inversión o Sub-Fondo correspondiente, en proporción al número de Acciones Clase B o Acciones Participativas del que sean tenedores dichos accionistas, en caso de (a) liquidación de los activos netos que componen dicha cartera de inversión o Sub-Fondo (después de haber pagado los pasivos que le correspondan a dicha cartera de inversión o Sub-Fondo) o (b) liquidación de la totalidad de los activos netos de la Sociedad (después de haber pagado todos los pasivos de la Sociedad), según sea el caso.

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

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

### 13. Gastos generales y administrativos

		<u>junio</u> <u>2024</u>	<u>junio</u> <u>2023</u>
Servicios administrativos	B/.	279,672	283,047
Comisiones		225,918	65,619
Reparación y mantenimiento		184,353	312,822
Impuestos		180,681	136,739
Salarios y otras remuneraciones		154,265	154,194
Seguros		112,675	112,459
Alquileres		99,260	91,650
Vigilancia y seguridad		87,132	86,447
Jardinería		45,374	52,340
Otros gastos		33,042	28,493
Aseo y limpieza		29,915	30,134
Electricidad		29,687	26,374
Cuotas patronales		21,165	21,290

Continúa...

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

...Continuación		
Servicios profesionales	20,789	58,542
Comisiones y cargos bancarios	17,752	17,849
Recolección de basura	17,304	15,776
Combustible	7,971	10,800
Agua	7,548	7,473
Dietas	6,000	6,000
Teléfono e internet	3,678	4,164
Útiles de oficina	2,919	2,720
Indemnización y prima de antigüedad	2,712	19,098
Uniformes	2,243	1,581
Letreros y señalizaciones	1,555	6,863
Legales, notariales	902	429
Entrenamientos y seminarios	560	200
Acarreo y transporte	411	2,930
Donaciones	-	1,800
		<hr/>
	B/.	<u>1,575,483</u> <u>1,557,833</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, 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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

fiscal.

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

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

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y sus leyes 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

30 de junio de 2024

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

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

	junio 2024	junio 2023
Dividendos recibidos de subsidiarias	7,296,600	5,800,000
Otros dividendos recibidos	760	209
	<u>7,297,360</u>	<u>5,800,209</u>
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos recibidos	<u>729,736</u>	<u>580,021</u>

## 15. Compromisos

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

#### Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

Mediante el contrato No 2006-72 celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., producto de una Licitación Pública se le otorga en

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

arrendamiento un globo de terreno de la finca No. 17,908 inscrita en el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), folio veinte (20), de la Sección de propiedad, Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles constan inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

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

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

### Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/. 14,523, del contrato original y de su adenda No. 1, más B/.2,443, según adenda No. 2 al contrato. El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. A la fecha del presente informe el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,918.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- La Universidad autorizó a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., o a sus subarrendatarios para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/.10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos, hasta por un monto del setenta por ciento (70%) del tope antes mencionado, de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

### **Compañía Panameña de Generación, S.A.**

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

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

El área arrendada tiene una superficie total de aproximadamente Veintitrés Mil Ciento Sesenta y Tres Cincuenta y Siete metros Cuadrados (23,163.57m<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**

- Compañía Panameña de Generación, S.A. 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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

Panameña de Generación, S.A. debe realizar en virtud del presente contrato, durante todo el periodo que se mantenga dicha inactividad.

### **Corporación Westminster, S.A.**

#### Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

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

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

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

#### Algunas consideraciones del contrato

- 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 la fecha del presente informe, el canon de arrendamiento mensual es de B/.15,305.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra del área arrendada, dándole la primera opción de compra a Corporación Westminster, S.A.
- La arrendataria se compromete a realizar por cuenta de la Universidad las mejoras necesarias para habilitar el área arrendada hasta por el monto de Cuatrocientos Mil Balboas con 00/100 (B/.400,000), que se le reembolsarán, sin intereses, mediante una

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

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.

### 16. Litigios

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

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

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

Mediante auto No. 99 de 25 de enero de 2022, se declaró el estado de liquidación de Elektra Panamá, S.A..

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

El 28 de julio de 2023 se celebró la segunda Junta de Acreedores, entre los que se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Se aprobó vender la mercancía restante en lotes y no al detal, teniendo como monto base de venta por lote Cincuenta mil balboas con 00/100 (B/.50,000.00) y como mínimo Treinta y cinco mil balboas con 00/100 (B/.35,000.00) con la libertad de que la liquidadora pueda vender al detal al precio que considere y reduzca la masa.

El 21 de febrero de 2024 se celebró la tercera Junta de Acreedores, entre los que se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.. En esta tercera junta se procedió a votar, habiendo quórum, para aprobar la propuesta de que se convoque una última Junta de Acreedores (la cuarta junta) donde se va a someter a consideración y aprobación la distribución de la repartición de lo que quede.

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 gestión.

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

El 29 de abril de 2024 se celebró la cuarta Junta de Acreedores, entre los que se encuentra Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.. En esta cuarta junta se discutió la actualización de la gestión de la administración, de la liquidación desde el 22 de febrero de 2024 hasta el 28 de abril de 2024. También se hizo una presentación de la repartición final, junto con su aprobación y método de entrega.

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

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

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

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

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

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

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

## 17. Administración del riesgo financiero

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

**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 financieros respectivo.

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

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

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2024

(Cifras en Balboas)

---

reducción en el importe recuperable.

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

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

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

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



Representante legal

***INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA***

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

**Consolidación de los Estados de Situación Financiera  
Junio 2024**

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones		Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de Generación, S.A.	Corporación Westminster, S.A.	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Ventures, S.A.
		Dr.	Cr.						
<b>Activos corrientes</b>									
Efectivo y equivalente de efectivo	4,454,421	-	-	3,567,875	788,442	77,871	4,931	8,264	7,038
Alquileres por cobrar, Neto	459,023	-	-	-	83,407	142,708	-	6,420	226,488
Acuerdos y convenios por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos a proveedor	46,868	-	-	-	19,315	12,248	15,305	-	-
Cuentas por cobrar otras	1,110	-	150,029	151,139	-	-	-	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	150,999	-	-	34,674	98,754	9,232	5,614	2,694	31
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>5,112,421</b>	<b>-</b>	<b>150,029</b>	<b>3,753,688</b>	<b>989,918</b>	<b>242,059</b>	<b>25,850</b>	<b>17,378</b>	<b>233,557</b>
<b>Activos no corrientes</b>									
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	4,946,000	4,946,000	-	-	-	-	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	72,887	-	-	-	72,887	-	-	-	-
Propiedades de inversión	202,482,113	-	-	-	177,202,379	9,840,000	5,897,598	4,764,688	4,777,448
Acuerdos y convenios por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	-	-	5,664,908	5,664,908	-	-	-	-	-
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión en acciones	39,332	-	169,014,826	169,054,158	-	-	-	-	-
Fondo de cesantía	48,559	-	-	48,559	-	-	-	-	-
<b>Derecho de Uso</b>	<b>6,580,066</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,597,505</b>	<b>486,692</b>	<b>1,495,869</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Depósitos en garantía	32,832	-	-	-	2,500	12,277	-	18,055	-
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>209,255,789</b>	<b>-</b>	<b>179,625,734</b>	<b>179,713,625</b>	<b>181,875,271</b>	<b>10,338,969</b>	<b>7,393,467</b>	<b>4,782,743</b>	<b>4,777,448</b>
<b>Total de activos</b>	<b>214,368,210</b>	<b>-</b>	<b>179,775,763</b>	<b>183,467,313</b>	<b>182,865,189</b>	<b>10,581,028</b>	<b>7,419,317</b>	<b>4,800,121</b>	<b>5,011,005</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>									
<b>Pasivos corrientes</b>									
Sobregiros bancarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrendamiento financiero	165,639	-	-	-	11,412	104,656	49,571	-	-
Bonos por pagar	2,705,037	-	-	-	2,705,037	-	-	-	-
Cuentas por pagar, proveedores	32,575	-	-	-	29,193	1,682	1,682	18	-
Adelantos recibidos de clientes	179,373	-	-	-	179,372	-	-	1	-
Impuestos y otros pasivos por pagar	410,822	150,029	-	42,996	500,039	11,787	2,954	1,809	1,266
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>3,493,446</b>	<b>150,029</b>	<b>-</b>	<b>42,996</b>	<b>3,425,053</b>	<b>118,125</b>	<b>54,207</b>	<b>1,828</b>	<b>1,266</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>									
Préstamos bancarios por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrendamiento financiero	3,363,723	-	-	-	1,203,877	488,202	1,671,644	-	-
Depósitos en garantía, alquileres	2,113,589	-	-	-	1,723,778	258,932	91,892	38,987	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	-	5,664,908	-	-	2,655,908	2,498,000	315,000	-	196,000
Bonos por pagar	21,973,135	4,946,000	-	-	26,919,135	-	-	-	-
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>27,450,447</b>	<b>10,610,908</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32,502,698</b>	<b>3,245,134</b>	<b>2,078,536</b>	<b>38,987</b>	<b>196,000</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>30,943,893</b>	<b>10,760,937</b>	<b>-</b>	<b>42,996</b>	<b>35,927,751</b>	<b>3,363,259</b>	<b>2,132,743</b>	<b>40,815</b>	<b>197,266</b>
<b>Compromisos</b>									
<b>Patrimonio</b>									
Acciones comunes	11,250,372	564,018	-	11,250,372	10,000	533,518	500	10,000	10,000
Capital adicional pagado	265,000	-	-	265,000	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas	171,908,945	168,450,808	-	171,908,945	146,927,438	6,684,251	5,286,074	4,749,306	4,803,739
<b>Total de patrimonio</b>	<b>183,424,317</b>	<b>169,014,826</b>	<b>-</b>	<b>183,424,317</b>	<b>146,937,438</b>	<b>7,217,769</b>	<b>5,286,574</b>	<b>4,759,306</b>	<b>4,813,739</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>214,368,210</b>	<b>179,775,763</b>	<b>-</b>	<b>183,467,313</b>	<b>182,865,189</b>	<b>10,581,028</b>	<b>7,419,317</b>	<b>4,800,121</b>	<b>5,011,005</b>

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

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

**Consolidación de los Estados de Resultados  
Junio 2024**

(Cifras en Balboas)	Consolidado	Eliminaciones		Prima SII, S.A.	Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	Compañía Panameña de	Corporación Westminster,	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Ventures,
		Dr.	Cr.						
<b>Ingresos</b>									
Arrendamiento de galeras	9,691,604	-	-	-	7,924,446	1,228,746	538,412	-	-
Arrendamiento de terreno	443,838	-	-	-	225,009	-	-	-	218,829
Arrendamiento de ductos	163,697	-	-	-	163,697	-	-	-	-
Arrendamiento de locales	203,539	-	-	-	-	-	-	203,539	-
Arrendamiento de estacionamiento	34,050	-	-	-	34,050	-	-	-	-
Cuota de mantenimiento	709,408	-	-	-	664,861	21,212	23,335	-	-
<b>Total de ingresos</b>	<b>11,246,136</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,012,063</b>	<b>1,249,958</b>	<b>561,747</b>	<b>203,539</b>	<b>218,829</b>
<b>Gastos</b>									
Gastos generales y administrativos	(1,575,483)	-	-	(309,268.00)	(1,177,154)	(37,429)	(23,315)	(20,565)	(7,752)
Alquiler de terreno									
Depreciación y amortización	(205,867)	-	-	-	(101,308)	(50,491)	(54,068)	-	-
<b>Total de gastos</b>	<b>(1,781,350)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(309,268.00)</b>	<b>(1,278,462)</b>	<b>(87,920)</b>	<b>(77,383)</b>	<b>(20,565)</b>	<b>(7,752)</b>
Ganancia en operaciones	9,464,786	-	-	(309,268.00)	7,733,601	1,162,038	484,364	182,974	211,077
<b>Otros ingresos (egresos)</b>									
Ganancia en el valor razonable de la inversión	(481)	1,224,760	-	1,224,279.00	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos	67,677	-	-	2,085.00	55,302	10,290	-	-	-
Dividendos recibidos	760	7,296,600	-	7,297,360.00	-	-	-	-	-
Intereses ganados	10,903	300,057	-	309,896.00	1,064	-	-	-	-
Gastos financieros	(1,019,293)	-	300,057	-	(1,226,205)	(24,380)	(68,765)	-	-
<b>Total de otros ingresos (egresos)</b>	<b>(940,434)</b>	<b>8,821,417</b>	<b>300,057</b>	<b>8,833,620.00</b>	<b>(1,169,839)</b>	<b>(14,090)</b>	<b>(68,765)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	8,524,352	8,821,417	300,057	8,524,352.00	6,563,762	1,147,948	415,599	182,974	211,077
Impuesto sobre la renta	(729,736)	-	-	(729,736.00)	-	-	-	-	-
<b>Ganancia neta</b>	<b>7,794,616</b>	<b>8,821,417</b>	<b>300,057</b>	<b>7,794,616.00</b>	<b>6,563,762</b>	<b>1,147,948</b>	<b>415,599</b>	<b>182,974</b>	<b>211,077</b>
<b>Ganancias acumuladas al inicio del año</b>	<b>167,274,711</b>	<b>167,226,048</b>	<b>-</b>	<b>167,274,711</b>	<b>145,768,676</b>	<b>6,579,303</b>	<b>5,313,475</b>	<b>4,761,932</b>	<b>4,802,662</b>
Ganancias del año	7,794,616	8,821,417	300,057	7,794,616.00	6,563,762	1,147,948	415,599	182,974	211,077
Dividendos pagados	(3,160,382)	-	7,296,600	(3,160,382.00)	(5,405,000)	(1,043,000)	(443,000)	(195,600)	(210,000)
<b>Ganancias acumuladas al final del año</b>	<b>171,908,945</b>	<b>176,047,465</b>	<b>7,596,657</b>	<b>171,908,945.00</b>	<b>146,927,438</b>	<b>6,684,251</b>	<b>5,286,074</b>	<b>4,749,306</b>	<b>4,803,739</b>