



PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A.

Carta del presidente

Panamá, 28 de marzo de 2025.

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados señores accionistas y público en general:

Nos complace presentarles la Memoria Anual correspondiente al año 2024, la cual incluye los estados financieros auditados de Prima S.I.I., S.A. y sus subsidiarias. El año pasado, nuestra compañía logró mantener una estabilidad notable y alcanzó una posición financiera favorable.

Prima S.I.I., S.A. y sus subsidiarias experimentaron una alta ocupación en los espacios de arrendamiento disponibles. Los gastos operativos se mantuvieron dentro de los límites establecidos, cumpliendo con todas nuestras obligaciones y compromisos. Asimismo, se realizaron distribuciones de dividendos conforme a lo planificado, tanto desde las subsidiarias hacia Prima S.I.I. como de ésta hacia los accionistas de las acciones clase B.

En 2025, estamos enfocados en continuar desarrollando nuestras operaciones y enfrentar los desafíos que se presenten para avanzar en nuestra operatividad diaria. Confiamos en que este nuevo año traerá consigo grandes oportunidades y éxitos para nuestra organización.

Reciban un cordial saludo,

PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA, S.A.

Salomon Hanono
Presidente

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
MEMORIA ANUAL 2024
Incluye Estados Financieros Auditados**

Período del 01 de enero 2024 al 31 de diciembre de 2024

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: Calle 50, PH Tower Financial Center, Piso 33

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: 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

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 Calle 50, PH Tower Financial Center, Piso 33, 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.

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

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

Director/Presidente – Salomon Victor Hanono Wiznitzer

Director/Secretario – Alejandro Hanono Wiznitzer

Director/Tesorero – Amauri Ariel Castillo Chang (Independiente)

Director/ Marietta Mercedes Jaen Crespo de Spirito

PRIMA es auto administrada por su Junta Directiva

Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones:

Salomon 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

Auditores 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 2024 era de 5,016,479 acciones. A la misma fecha no se habían emitido acciones participativas.

Durante el 2024 se distribuyeron dividendos por la suma de B/. 14,046,141 a los tenedores de las acciones clase B.

B. Detalle y valor de las inversiones de PRIMA por tipo de inversión, sector económico y por emisor, al principio y final del período

Las inversiones de PRIMA son principalmente las acciones comunes de sus subsidiarias y estas últimas son las que tienen bienes dedicados al desarrollo inmobiliario.

El valor financiero de dichas inversiones, a valor razonable, tomado del estado financiero auditado 2024 de Prima SII, S.A. antes de consolidar, es:

Valor financiero al 31 de diciembre de 2024

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	B/. 148,804,284
Compañía Panameña de Generación, S.A.	B/. 6,640,229
Corporación Westminster, S.A.	B/. 5,135,624
Prima 1, S.A.	B/. 4,866,099
Prima Finance and Ventures, S.A.	B/. 4,791,757

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 2024 es de B/.210,531,631 y el patrimonio neto consolidado es de B/.181,461,017.

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 2024 de Prima SII, S.A. antes de consolidar, es:

Valor financiero al 31 de diciembre de 2024

Commercial Center Fund, Inc	B/.20,000
Green Tower Properties Inc	B/. 7,350
Los Andes Funds	B/. 3,274
Bayport Enterprises, S.A.	B/. 6,950
Ultra Star Inc	B/. 1,758

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

Cantidad al 31 de diciembre 2024

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.

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

Saldos Consolidados al 31 de diciembre de 2024	
Bonos por pagar	B/. 23,100,234
Arrendamiento Financiero	B/. 3,448,497
Depósitos en Garantía, Alquileres	B/. 2,142,344
Impuestos y otros pasivos por pagar	B/. 163,746
Adelantos recibidos de alquileres	B/. 163,824
Cuenta por pagar, proveedores	B/. 51,969
Total de pasivos consolidados	B/. 29,070,614

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.

Bonos Corporativos Rotativos	Serie A
Monto al 31 de diciembre de 2024	23,100,234
Fecha de Vencimiento	06 de febrero de 2030
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 2024 PRIMA invirtió en la compra de Treasury Bills, los cuales fueron cobrados a su vencimiento. Por otra parte, adquirió 10 acciones de la sociedad Bayport Enterprises, S.A., esta sociedad es una sociedad 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

	<u>2,024</u>
Servicios administrativos	B/. 552,150
Reparación y mantenimiento	485,824
Salarios y otras remuneraciones	336,106
Comisiones	253,114
Seguros	225,418
Alquileres	197,069
Impuestos	189,463
Vigilancia y seguridad	175,206
Jardinería	108,711
Aseo y limpieza	86,665
Servicios profesionales	83,215
Electricidad	55,484
Otros gastos	45,023
Cuotas patronales	43,740
Comisiones y cargos bancarios	35,604
Combustible	15,872
Agua	14,769

Continúa...

...Continuación	
Letreros y señalizaciones	12,131
Dietas	12,000
Teléfono e internet	7,375
Indemnización y prima de antigüedad	5,507
Útiles de oficina	4,798
Uniformes	3,188
Legales, notariales	1,746
Entrenamientos y seminarios	925
Acarreo y transporte	657
	<u>B/. 2,951,760</u>

H. Número y clase de acciones clase B emitidas y en circulación a la fecha

5,016,479 acciones comunes clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2024.

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 2024 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/.181,461,017. Las acciones clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2024 fueron 5,016,479. El VNA de las acciones comunes clase B es a esa fecha de B/.36.17.

III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2024 por un Contador Público Autorizado Independiente junto a declaración jurada notarial, para su uso como complemento de la información contenida en esta memoria anual.

Se emite el presente Informe el mes de marzo de 2025.



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 2024

"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 - 41

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 2024, 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 2024 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 realizar los avalúos de las propiedades y en base a esos avalúos determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos efectos en el cambio en el valor razonable fueron reconocidos como una pérdida por B/.102,319 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.

Responsabilidades 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 debamos 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 Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Jonathan Yanis, gerente encargado.

The logo for Baker Tilly, featuring the company name in a stylized, handwritten-style script.

24 de febrero de 2025
Panamá, República de Panamá

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gabriel A. Holness'.

Gabriel A. Holness
Socio
C.P.A. 8935

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2024	2023
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	708,516	1,015,455
Alquileres por cobrar, neto	5	783,902	372,698
Cuentas por cobrar, otras		180	1,600
Anticipos a proveedores		37,269	1,017
Gastos e impuestos pagados por adelantado		45,393	216,419
Total de activos corrientes		<u>1,575,260</u>	<u>1,607,189</u>
Activos no corrientes			
Activos por derecho de uso, neto	6	6,389,982	6,770,146
Inversiones en acciones		39,332	32,863
Propiedades de inversión	7 y 10	202,379,793	202,463,914
Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	8	62,222	86,819
Depósitos en garantía		32,832	32,832
Fondo de cesantía		52,210	44,308
Total de activos no corrientes		<u>208,956,371</u>	<u>209,430,882</u>
Total de activos		<u>210,531,631</u>	<u>211,038,071</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario	9	-	2,962
Pasivo por arrendamiento, porción corriente	6	175,354	157,383
Bonos corporativos por pagar, porción corriente	10	2,705,037	2,705,037
Adelantos recibidos por alquileres		163,824	160,194
Cuentas por pagar a proveedores		51,969	50,526
Impuestos y otros pasivos por pagar		163,746	327,925
Total de pasivos corrientes		<u>3,259,930</u>	<u>3,404,027</u>
Pasivos no corrientes			
Pasivo por arrendamiento, porción no corriente	6	3,273,143	3,448,496
Bonos por pagar, porción no corriente	10	20,395,197	23,325,654
Depósitos en garantía, alquileres		2,142,344	2,069,811
Total de pasivos no corrientes		<u>25,810,684</u>	<u>28,843,961</u>
Total de pasivos		<u>29,070,614</u>	<u>32,247,988</u>
Patrimonio			
Acciones de capital	12	11,250,372	11,250,372
Capital adicional pagado	12	265,000	265,000
Ganancias acumuladas		169,945,645	167,274,711
Total de patrimonio		<u>181,461,017</u>	<u>178,790,083</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>210,531,631</u>	<u>211,038,071</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 2024

(Cifras en Balboas)

	Notas	2024	2023
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		19,795,805	18,958,271
Arrendamiento de terreno		899,058	794,150
Arrendamiento de ductos		335,691	297,256
Arrendamiento de locales		421,841	425,467
Arrendamiento de estacionamiento		61,005	75,360
Cuotas de mantenimiento		1,460,963	1,361,989
Total de ingresos		<u>22,974,363</u>	<u>21,912,493</u>
Gastos			
Generales y administrativos	11 y 13	(2,951,760)	(3,304,962)
Depreciación y amortización	8	(30,971)	(35,588)
Amortización de activos por derecho de uso	6	(380,164)	(380,167)
Total de gastos		<u>(3,362,895)</u>	<u>(3,720,717)</u>
Ganancia en operaciones		<u>19,611,468</u>	<u>18,191,776</u>
Otros ingresos (Egresos)			
Ganancia en el valor razonable de las inversiones		(481)	662
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	(102,319)	1,586,044
Pérdida en disposición de activo fijo		-	(48)
Penalidad por arrendamiento		595,018	15,629
Otros ingresos	11	111,043	351,917
Dividendos recibidos		2,241	670
Intereses ganados		36,013	24,070
Gastos financieros		(1,950,324)	(2,228,516)
Total de otros ingresos (egresos)		<u>(1,308,809)</u>	<u>(249,572)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		18,302,659	17,942,204
Impuesto sobre la renta	14	(1,585,584)	(1,343,367)
Ganancia neta		<u>16,717,075</u>	<u>16,598,837</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 2024

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Capital adicional pagado	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
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)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	11,250,372	265,000	167,274,711	178,790,083
Ganancia neta - 2024	-	-	16,717,075	16,717,075
Dividendos distribuidos	-	-	(14,046,141)	(14,046,141)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	11,250,372	265,000	169,945,645	181,461,017

,

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 2024

(Cifras en Balboas)

	Notas	2024	2023
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		16,717,075	16,598,837
Ajustes por:			
Pérdida en disposición de activo fijo	8	-	48
Depreciación y amortización	8	30,971	35,588
Amortización de activos por derecho de uso	6	380,164	380,167
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		102,319	(1,586,044)
Ganancia en el valor razonable de las inversiones		481	(662)
Provisión para prima de antigüedad		5,506	5,442
Reversión provisión para pérdidas crediticias esperadas	5	(10,000)	(70,000)
Gastos financieros		1,950,324	2,228,516
		<u>19,176,840</u>	<u>17,591,892</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(401,204)	306,233
Anticipos a proveedores		(36,252)	48,885
Cuentas por cobrar, otras		1,420	(475)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		171,026	(172,817)
Fondo de cesantía		(7,902)	(6,128)
Depósitos en garantía		-	2,900
Cuentas por pagar a proveedores		1,443	41,312
Adelantos recibidos por alquileres		3,630	(328,207)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(169,685)	(77,549)
Depósitos en garantía, alquileres		72,533	(18,120)
Efectivo generado por operaciones		(364,991)	(203,966)
Intereses pagados		(1,950,324)	(2,079,890)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>16,861,525</u>	<u>15,308,036</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión	7	(18,197)	(365,044)
Adquisición de activos fijos	8	(6,375)	(1,251)
Inversión en acciones		(6,950)	(27,350)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(31,522)</u>	<u>(393,645)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Efectivo recibido de sobregiro bancario		(2,962)	(442,500)
Pasivo por arrendamiento		(157,382)	(141,873)
Bonos corporativos por pagar		(2,930,457)	(2,479,617)
Dividendos pagados		(14,046,141)	(12,039,550)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(17,136,942)</u>	<u>(15,103,540)</u>
Disminución neta del efectivo y equivalente de efectivo		(306,939)	(189,149)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1,015,455	1,204,604
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	<u>708,516</u>	<u>1,015,455</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 2024

(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 Calle 50, P.H. Tower Financial Center, Piso 33, corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá.

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 2024

(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, SMV No.81-22 de 7 de marzo de 2022 y SMV No.289-24 del 8 de agosto de 2024 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 2024

(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 2024

(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 24 de febrero de 2025.

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, el marco de referencia conceptual, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas y emitidas 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 2024

(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 2024

(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 2024

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(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 2024

(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:

	<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 - 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 2024

(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 2024

(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 2024

(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 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.

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 con 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 2024

(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 2024

(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 2024.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2024 o fechas posteriores.

- *Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes y Pasivos No Corrientes con Condiciones Pactadas – Enmienda a la NIC 1*

Las enmiendas realizadas a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros en 2020 y 2022 aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes en la fecha de reporte, independientemente de los resultados esperados o de eventos posteriores a esa fecha, como exenciones o incumplimientos de convenios que requieran cumplimiento después del período de reporte. Las condiciones pactadas de préstamos no afectan la clasificación si el cumplimiento se requiere después de la fecha de reporte. Sin embargo, si el cumplimiento se requiere en o antes de la fecha de reporte, debe ser considerado, aunque la prueba se realice después.

Las entidades que clasifiquen un pasivo como no corriente deben divulgar el monto del pasivo, los detalles de los convenios (incluida su naturaleza y el plazo de cumplimiento), y cualquier circunstancia que sugiera posibles dificultades para cumplir con los convenios. Las enmiendas deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8, con reglas transitorias para las entidades que adoptaron anticipadamente las enmiendas de 2020.

- *Pasivo por Arrendamiento en Operaciones de Venta y Arrendamiento Posterior – Enmienda a la NIIF 16*

En septiembre de 2022, el IASB finalizó enmiendas de alcance reducido a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la NIIF 16 Arrendamientos, que explican cómo una entidad debe contabilizar una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Las enmiendas especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento, el vendedor-arrendatario determina los "pagos de arrendamiento" y los "pagos de arrendamiento revisados" de manera que no dé lugar a que el vendedor-arrendatario reconozca ninguna cantidad de la ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que retiene. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos del arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o tasa.

- *Acuerdos de Financiamiento con Proveedores – Enmienda a la NIC 7 y la NIIF 7*

El 25 de mayo de 2023, el IASB enmendó la NIC 7 y la NIIF 7 para mejorar la transparencia sobre los acuerdos de financiamiento con proveedores (SFA). Las enmiendas requieren divulgaciones sobre los términos de los SFA, los pasivos financieros involucrados, los pagos realizados por los proveedores de financiamiento, las fechas de vencimiento de los pagos, los cambios no monetarios y los riesgos de liquidez.

Las entidades deben agrupar la información, pero resaltar las diferencias en los términos, los rangos amplios de pago o los cambios no monetarios para comparabilidad. La exención transitoria exime a las entidades de divulgar comparaciones y saldos de apertura en el primer año, con los requisitos efectivos para los períodos anuales a partir de diciembre de 2024.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía 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 2025:

- 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 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

- NIC 21 – Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera (Enmienda – Ausencia de convertibilidad).
- NIIF 9 – Instrumentos Financieros y NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Divulgaciones (Enmienda – Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros).
- NIIF 18 – Presentación y Divulgación en los Estados Financieros (Nueva norma sobre presentación y divulgación en los estados financieros, que reemplaza a la NIC 1).
- NIIF 19 – Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones. (La nueva norma simplifica las divulgaciones para subsidiarias sin responsabilidad pública).

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

4. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	2024	2023
Caja menuda	1,200	1,200
En bancos locales- a la vista:		
Scotia Panama Trust Company, S.A. - Fideicomiso	269,646	7,107
Banco General, S.A.	170,291	154,358
MMG Bank Corporation	15,824	544,865
The Bank of Nova Scotia	4,974	2,772
	<u>461,935</u>	<u>710,302</u>
En bancos extranjeros - a la vista:		
MMG Bank Corp. Trust Bahamas	216,798	275,373
Morgan Stanley	29,783	29,780
	<u>246,581</u>	<u>305,153</u>
	<u>708,516</u>	<u>1,015,455</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 2024

(Cifras en Balboas)

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 0.40% (2023: 0.30%).

El depósito overnight y la cuenta de ahorro del fideicomiso generaron intereses por un total de B/.1,980 (2023: B/.1,993).

5. Alquileres por cobrar, neto

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

	2024	2023
Corriente, 1 a 30 días	129,628	84,348
De 31 a 90 días	133,197	96,327
De 91 días o más	521,077	202,023
Total de alquileres por cobrar	783,902	382,698
Menos: Provisión para pérdidas crediticias esperadas	-	(10,000)
	783,902	372,698

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

	2024	2023
Saldo al inicio del año	10,000	80,000
Reversión de la provisión	(10,000)	(70,000)
Saldos al final del año	-	10,000

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

6. Activos por derecho de uso, neto

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

	2024	2023
Saldo neto al inicio del año	6,770,146	7,150,313
Gasto del año	(380,164)	(380,167)
Saldo neto al 31 de diciembre	6,389,982	6,770,146

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Pasivos por arrendamiento financieros

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

	2024	2023
Salo neto al inicio del año	3,605,879	3,747,752
Pagos realizados	(157,382)	(141,873)
Saldo neto al 31 de diciembre	<u>3,448,497</u>	<u>3,605,879</u>
Menos:		
Porción corriente	(175,354)	(157,383)
Porción no corriente	<u>3,273,143</u>	<u>3,448,496</u>

7. Propiedades de 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 2024.

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

	2024	2023
Saldo al inicio del año	202,463,914	200,512,826
Adiciones al costo	18,198	365,044
Cambio en el valor razonable	(102,319)	1,586,044
Saldo al final del año	<u>202,379,793</u>	<u>202,463,914</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 2024

(Cifras en Balboas)

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Descripción	Costo	Valor avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	69,508,619	177,791,241	108,282,622
Compañía Panameña de Generación, S.A.	4,503,743	9,152,000	4,648,257
Corporación Westminster, S.A.	83,274	5,783,200	5,699,926
Prima 1, S.A.	712,535	4,875,840	4,163,305
Prima Finance and Ventures, S.A.	288,530	4,777,512	4,488,982
	<u>75,096,701</u>	<u>202,379,793</u>	<u>127,283,092</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 2024

(Cifras en Balboas)

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

	<u>2024</u>					Total
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras a la propiedad arrendada (oficina)	
Costo						
Al inicio del año	66,505	13,834	229,183	34,560	192,044	536,126
Adiciones	1,853	-	4,521	-	-	6,374
Al final del año	68,358	13,834	233,704	34,560	192,044	542,500
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	63,070	10,377	197,786	34,560	143,514	449,307
Gasto del año	1,843	1,735	13,527	-	13,866	30,971
Al final del año	64,913	12,112	211,313	34,560	157,380	480,278
	3,445	1,722	22,391	-	34,664	62,222

	<u>2023</u>					Total
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras a la propiedad arrendada (oficina)	
Costo						
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
Depreciación y amortización acumulada						
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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

9. Sobregiro bancario

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

	2024	2023
Banco General, S.A. autorizado hasta por la suma de B/.1,500,000, causa una tasa de interés de 6.63% anual (2023: 6.63%).	-	2,962

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/.1,845 (2023: B/.7,189).

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 2023 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:

Movimiento de Bonos Corporativos Rotativos	2024	2023
Saldo al inicio del año	26,030,691	28,510,308
Pagos	(2,930,457)	(2,479,617)
Saldo al final del año	23,100,234	26,030,691

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

Bonos Corporativos Rotativos	Serie A
Monto al 31 de diciembre de 2024	B/. 23,100,234
Fecha de vencimiento	06 de febrero de 2030
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

Mediante resolución No.SMV-289-24 del 8 de agosto de 2024 se resolvió modificar el plazo de vigencia de la Serie A de los Bonos Corporativos, de 5 años a 10 años a partir de la fecha de emisión de la Serie, con vencimiento en febrero de 2030.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(Cifras en Balboas)

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 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/.2,930,457 (2023: B/.2,479,617) e intereses por la suma de B/.1,668,819 (2023: B/.1,930,459).

11. Transacciones con partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

	2024	2023
Transacciones:		
Ingresos - Arrendamiento de local	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>
Reparaciones y mantenimiento	<u>93,764</u>	<u>176,825</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 2024

(Cifras en Balboas)

12. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	2024	2023
Acciones – Clase A		
Autorizadas 100 acciones comunes con valor nominal de B/.500 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	50,000	50,000
Acciones – Clase B		
Autorizadas 10,000,000 acciones comunes con valor nominal de B/.1 cada una. Emitidas y en circulación 5,016,479.	<u>11,200,372</u>	<u>11,200,372</u>
	<u>11,250,372</u>	<u>11,250,372</u>

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 2024

(Cifras en Balboas)

Detalle de emisión de Acciones Clase B	2024	2023
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><u>11,200,372</u></u>	<u><u>11,200,372</u></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 2024

(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

	2024	2023
Servicios de administración	552,150	572,287
Reparación y mantenimiento	485,824	638,051
Salarios y otras remuneraciones	336,106	330,650
Comisiones	253,114	400,633
Seguros	225,418	224,845
Alquileres	197,069	185,836
Impuestos	189,463	146,463
Vigilancia y seguridad	175,206	173,576
Jardinería	108,711	104,552
Aseo y limpieza	86,665	81,662
Servicios profesionales	83,215	117,661
Electricidad	55,484	57,726
Otros gastos	45,023	39,630
Cuotas patronales	43,740	43,264
Comisiones y cargos bancarios	35,604	36,343
Combustible y lubricantes	15,872	19,737
Agua	14,769	15,354
Letreros y señalización	12,131	60,168
Dietas	12,000	12,000
Teléfono e internet	7,375	8,147
Prima de antigüedad e indemnización	5,507	21,816

(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 2024

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2024	2023
Útiles de oficina	4,798	4,257
Uniforme de personal	3,188	2,367
Legales, notariales	1,746	1,637
Entrenamientos y seminarios	925	805
Acarreo y transporte	657	3,695
Donaciones	-	1,800
	<u>2,951,760</u>	<u>3,304,962</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 2024, 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 2024

(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 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 parágrafo 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:

	2024	2023
Dividendos recibidos de subsidiarias	15,853,600	13,433,000
Otros dividendos recibidos	2,241	670
	<u>15,855,841</u>	<u>13,433,670</u>
Impuesto sobre la renta 10% de los dividendos recibidos	<u>1,585,584</u>	<u>1,343,367</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 2024

(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:

	2024	2023
Total de activos	210,531,631	211,038,071
Total de pasivos	29,070,614	32,247,988
Activos netos	181,461,017	178,790,083
Total de acciones comunes clase B	5,016,479	5,016,479
Valor neto por acción	36.17	35.64

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 2024

(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 2024 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 2024

(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 (23,163.57m²) de uso exclusivo para la construcción de galeras, que constan de depósitos de almacenajes y oficinas, subarrendadas a personas naturales o jurídicas que realicen actos de comercio vinculados a las actividades que desarrolla el Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.

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

Algunas consideraciones del contrato

- La Compañía se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.11,581.79 más incremento del 5%.
- Durante los primeros cinco años de vigencia de este contrato, los cánones por uso de los espacios otorgados en concesión se mantendrán sin ningún tipo de variación. Una vez vencido dicho término el canon a pagar estará sujeto a aumentos hasta de un cinco por ciento (5%), revisable cada cinco años, previa aprobación de la Junta Directiva del Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.
- El cierre o la suspensión de las actividades del Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A por causas de fuerza mayor, generará la suspensión de los pagos que Compañía Panameña de Generación 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 2024

(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 2024, 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024

(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:

	2024		2023	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo y equivalente de efectivo	708,516	708,516	1,015,455	1,015,455
Alquileres por cobrar, neto	783,902	783,902	372,698	372,698
Total	<u>1,492,418</u>	<u>1,492,418</u>	<u>1,388,153</u>	<u>1,388,153</u>
Pasivos:				
Sobregiro bancario	-	-	2,962	2,962
Bonos corporativos por pagar	23,100,234	21,885,937	26,030,691	25,328,690
Cuentas por pagar a proveedores	51,969	51,969	50,526	50,526
Total	<u>23,152,203</u>	<u>21,937,906</u>	<u>26,084,179</u>	<u>25,382,178</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 2024

(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 del Grupo 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.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

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

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
31 de diciembre de 2024

(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, S.A.	Prima 1, S.A.	Prima Finance and Venture, S.A.
Activos corrientes										
Efectivo y equivalente de efectivo	708,516	-	-	708,516	327,231	337,964	30,066	270	9,692	3,293
Alquileres por cobrar, neto	783,902	-	-	783,902	-	58,099	307,040	-	3,535	415,228
Cuentas por cobrar, otras	180	-	-	180	180	-	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	37,269	-	-	37,269	235	9,478	12,251	15,305	-	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	45,393	-	-	45,393	34,674	3,771	2,773	4,175	-	-
Total de activos corrientes	1,575,260	-	-	1,575,260	362,320	409,312	352,130	19,750	13,227	418,521
Activos no corrientes										
Activos por derecho de uso, neto	6,389,982	-	-	6,389,982	-	4,511,837	436,344	1,441,801	-	-
Inversiones en acciones	39,332	-	170,237,993	170,277,325	170,277,325	-	-	-	-	-
Propiedades inversión	202,379,793	-	-	202,379,793	-	177,791,241	9,152,000	5,783,200	4,875,840	4,777,512
Mobiliario, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad, neto	62,222	-	-	62,222	-	62,222	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	4,946,000	4,946,000	4,946,000	-	-	-	-	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	-	-	5,871,908	5,871,908	5,871,908	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía	32,832	-	-	32,832	-	2,500	12,277	-	18,055	-
Fondo de cesantía	52,210	-	-	52,210	52,210	-	-	-	-	-
Total de activos no corrientes	208,956,371	-	181,055,901	390,012,272	181,147,443	182,367,800	9,600,621	7,225,001	4,893,895	4,777,512
Total de activos	210,531,631	-	181,055,901	391,587,532	181,509,763	182,777,112	9,952,751	7,244,751	4,907,122	5,196,033
PASIVOS Y PATRIMONIO										
Pasivos corrientes										
Sobregiro bancario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivo por arrendamiento, porción corriente	175,354	-	-	175,354	-	12,974	108,913	53,467	-	-
Bonos corporativos por pagar, porción corriente	2,705,037	-	-	2,705,037	-	2,705,037	-	-	-	-
Adelantos recibidos por alquileres	163,824	-	-	163,824	-	163,824	-	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	51,969	-	-	51,969	-	48,169	1,895	1,889	16	-
Impuestos y otros pasivos por pagar	163,746	-	-	163,746	48,746	96,819	11,766	3,119	2,020	1,276
Total de pasivos corrientes	3,259,930	-	-	3,259,930	48,746	3,026,823	122,574	58,475	2,036	1,276
Pasivos no corrientes										
Pasivo por arrendamiento, porción no corriente	3,273,143	-	-	3,273,143	-	1,196,723	432,660	1,643,760	-	-
Bonos corporativos por pagar, porción no corriente	20,395,197	4,946,000	-	25,341,197	-	25,341,197	-	-	-	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	-	5,871,908	-	5,871,908	-	2,655,908	2,498,000	315,000	-	403,000
Depósitos en garantía, alquileres	2,142,344	-	-	2,142,344	-	1,752,177	259,288	91,892	38,987	-
Total de pasivos no corrientes	25,810,684	10,817,908	-	36,628,592	-	30,946,005	3,189,948	2,050,652	38,987	403,000
Total de pasivos	29,070,614	10,817,908	-	39,888,522	48,746	33,972,828	3,312,522	2,109,127	41,023	404,276
Patrimonio										
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	169,945,645	169,673,975	-	339,619,620	169,945,645	148,794,284	6,106,711	5,135,124	4,856,099	4,781,757
Total de patrimonio	181,461,017	170,237,993	-	351,699,010	181,461,017	148,804,284	6,640,229	5,135,624	4,866,099	4,791,757
Total de pasivos y patrimonio	210,531,631	181,055,901	-	391,587,532	181,509,763	182,777,112	9,952,751	7,244,751	4,907,122	5,196,033

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

Consolidación a los Estados de Ganancias o Pérdidas
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2024

(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.
Ingresos										
Arrendamiento de galeras	19,795,805	-	-	19,795,805	-	16,244,725	2,467,778	1,083,302	-	-
Arrendamiento de terreno	899,058	-	-	899,058	-	461,400	-	-	-	437,658
Arrendamiento de ductos	335,691	-	-	335,691	-	335,691	-	-	-	-
Arrendamiento de locales	421,841	-	-	421,841	-	-	-	-	421,841	-
Arrendamiento de estacionamiento	61,005	-	-	61,005	-	61,005	-	-	-	-
Cuotas de mantenimiento	1,460,963	-	-	1,460,963	-	1,371,869	42,425	46,669	-	-
Total de ingresos	22,974,363	-	-	22,974,363	-	18,474,690	2,510,203	1,129,971	421,841	437,658
Gastos										
Gastos generales y administrativos	(2,951,760)	-	-	(2,951,760)	(642,098)	(2,147,922)	(82,703)	(44,184)	(26,226)	(8,627)
Depreciación y amortización	(30,971)	-	-	(30,971)	-	(30,827)	(144)	-	-	-
Amortización de activos por derecho de uso	(380,164)			(380,164)		(171,335)	(100,694)	(108,135)	-	
Total de gastos	(3,362,895)	-	-	(3,362,895)	(642,098)	(2,350,084)	(183,541)	(152,319)	(26,226)	(8,627)
Ganancia en operaciones	19,611,468	-	-	19,611,468	(642,098)	16,124,606	2,326,662	977,652	395,615	429,031
Otros ingresos (Egresos)										
Ganancia en el valor razonable de las inversiones	(481)	2,447,927	-	2,447,446	2,447,446	-	-	-	-	-
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	(102,319)	-	-	(102,319)	-	588,863	(688,000)	(114,398)	111,152	64
Penalidad por arrendamiento	595,018	-	-	595,018	-	595,018	-	-	-	-
Otros ingresos	111,043	-	-	111,043	4,025	95,517	11,501	-	-	-
Dividendos recibidos	2,241	15,853,600	-	15,855,841	15,855,841	-	-	-	-	-
Intereses ganados	36,013	603,412	-	639,425	637,445	1,980	-	-	-	-
Gastos financieros	(1,950,324)	-	603,412	(2,553,736)	-	(2,370,376)	(46,755)	(136,605)	-	-
Total de otros ingresos (egresos)	(1,308,809)	18,904,939	603,412	16,992,718	18,944,757	(1,088,998)	(723,254)	(251,003)	111,152	64
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	18,302,659	18,904,939	603,412	36,604,186	18,302,659	15,035,608	1,603,408	726,649	506,767	429,095
Impuestos sobre la renta	(1,585,584)	-	-	(1,585,584)	(1,585,584)	-	-	-	-	-
Ganancia neta	16,717,075	18,904,939	603,412	35,018,602	16,717,075	15,035,608	1,603,408	726,649	506,767	429,095

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

Consolidación de los Estado de Cambio de Patrimonio
Por el período terminado el 31 de diciembre de 2024

(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.
Acciones de capital										
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
Capital adicional pagado										
Saldo al inicio y final del año	265,000	-	-	265,000	265,000	-	-	-	-	-
Ganancias acumuladas										
Saldo al inicio del año	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
Ganancia del año	16,717,075	18,904,939	603,412	35,018,602	16,717,075	15,035,608	1,603,408	726,649	506,767	429,095
Dividendos distribuidos	(14,046,141)	-	15,853,600	(29,899,741)	(14,046,141)	(12,010,000)	(2,076,000)	(905,000)	(412,600)	(450,000)
Saldo al final del año	169,945,645	186,130,987	16,457,012	339,619,620	169,945,645	148,794,284	6,106,711	5,135,124	4,856,099	4,781,757
Total de patrimonio	181,461,017	186,695,005	16,457,012	351,699,010	181,461,017	148,804,284	6,640,229	5,135,624	4,866,099	4,791,757

PAPEL NOTARIAL

21.3.25

7. B/ 8.00



NOTARÍA PÚBLICA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diecinueve (19) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), ante mí Licda. **TANIA SUSANA CHEN GUILLEN**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número cuatro-doscientos cuarenta y cuatro-seiscientos cincuenta y tres (4-244-653), Notaria Pública Segunda del Circuito Notarial de Panamá; 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; quien se encuentra en su entorno y cabal juicio, a efecto de cumplir el propósito de rendir Declaración Jurada en la Práctica de la presente Diligencia Extrajudicial de acuerdo a lo siguiente: La suscrita Notaria **HACE CONSTAR**, que a el señor **SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER**, se les tomo el juramento de rigor, poniéndolos en conocimiento del contenido del Artículo No.385, (Segundo Texto Único) del Código Penal que tipifica el Delito de Falso Testimonio, prometiendo decir la verdad, y manifestando así lo siguiente: -----

ARTÍCULO 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 2024 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024). -----

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 veinticuatro (2024). ---

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,

REPUBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



POSTAL 150.021

NOTARÍA PÚBLICA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad
2 existente en los controles internos. -----

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

6 f. Que el firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios
7 significativos en los controles internos de **PRIMA SOCIEDAD DE INVERSIÓN**
8 **INMOBILIARIA, S.A. O PRIMA S.I.I., S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan
9 afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su
10 evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a
11 deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

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

13 *****

14 La suscrita Notaria **HACE CONSTAR** que una vez fue recogida la deposición notarial del
15 Declarante, se le dio lectura íntegra de la misma y reiteración del contenido del Artículo
16 385 del Código Penal sobre el falso testimonio, manifestando su conformidad con el
17 texto leído y firmándola como muestra de su aceptación. Por su lado, el compareciente
18 **HACE CONSTAR: 1.** Que ha verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, el
19 número de su documento de identidad y aprueba este instrumento conforme está
20 redactado. **2.** Que la declaración contenida en este documento corresponden a la verdad
21 y a lo que ha expresado libremente y que asume de modo exclusivo, la responsabilidad
22 sobre lo manifestado por ella. **3.** Que sabe que la notaria responde sólo por la
23 regularidad formal de los instrumentos que autoriza, no de la veracidad de las
24 declaraciones de la otorgante ni de la autenticidad o integridad de las mismas.-----

25 Así terminó de exponer la declarante y leída como le fue esta diligencia en presencia de
26 los testigos instrumentales **GISELA YIETH GONZALEZ NIETO**, mujer, panameña,
27 mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad
28 personal dos-setecientos once-mil setecientos cincuenta y dos (2-711-1752) y **MERQUIS**
29 **MARIELA ALMANZA GONZÁLEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina
30 de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal nueve-ciento ochenta y

dos-mil uno (9-182-1001), a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancias, por ante mí, el Notario que doy fe. -----



SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER

C.I.P. No. 8-301-209



GISELA YISETH GONZALEZ NIETO



MERQUIS MARIELA ALMANZA GONZÁLEZ



LCDA. TANIA SUSANA CHEN GUILLEN,

NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMÁ.