

**FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL**

Año terminado al 31 de diciembre de 2019

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Compañía Panameña de Generación, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos en múltiples Series
La emisión total será por hasta veintiún millones quinientos mil dólares (US\$21,500,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquier otra cantidad inferior a esta en múltiples Series. Según resolución SMV nro. 61-14 del 14 de febrero de 2014

NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR: Teléfono +507 263-4400

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Ave. Samuel Lewis
PH Plaza Canaima, Piso 20

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: sony@vicsons.com

I PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de Compañía Panameña De Generación, S.A.

Compañía Panameña De Generación, S.A., sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita a la Ficha 344190, Rollo 59377, Imagen 54 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público desde el 16 de abril del 1998, domiciliada en Panamá, Rep. de Panamá y con domicilio comercial PH Plaza Canaima, Piso 20, Ave. Samuel Lewis, Panamá, Rep. de Panamá, teléfono +507 263-4400. El apartado postal del Emisor es 0816-01659, Panamá, Rep. de Panamá. La duración de la sociedad es indefinida.

En febrero de 2014, Compañía Panameña de Generación, S.A. obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución No. 61-14 para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.21,500,000.

En el mes de febrero de 2016, producto de un acuerdo entre las sociedades Vicsons Realty Corporation y South Park Holders Corp., la primera sociedad transfirió su inversión en las

 Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Compañía Panameña de Generación

acciones de Compañía Panameña de Generación, S.A., a favor de la segunda sociedad. Por tal motivo South Park Holders Corp. queda propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Compañía Panameña de Generación, S.A.

Posteriormente, el 27 de abril de 2016, producto de una reorganización corporativa entre las sociedades South Park Holders Corp. y Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima SII, S.A., se llevó a cabo un cambio en la tenencia accionaria de Compañía Panameña de Generación, S.A., South Park Holders Corp. transfirió todas las acciones de su propiedad de la sociedad Compañía Panameña de Generación, S.A. vía escisión al amparo de la Ley 85 del 22 de noviembre de 2012, a favor de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima SII, S.A.

Por tal motivo, a la fecha del presente Informe de Actualización, Prima Sociedad de Inversión, S.A. o Prima SII, S.A. es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Compañía Panameña de Generación, S.A.

No existe ninguna oferta de compra o de intercambio por las acciones del Emisor.

Eventos importantes en el desarrollo de la empresa:

- Durante el año 2007 el Aeropuerto Internacional de Tocumen otorga contrato de Concesión de arrendamiento de terreno a Compañía Panameña de Generación.
- En octubre de 2008 se inicia la construcción de los Edificios Módulo 1 y 2.
- En noviembre de 2008 se inicia la construcción de los Edificios Módulo 3 y 4.
- En diciembre de 2009 el banco Globalbank otorga financiamiento a largo plazo a Compañía Panameña de Generación.
- En enero de 2011 se inicia la construcción de los Edificios Módulo 5 y 6.
- En noviembre de 2011 el banco Globalbank otorga otra facilidad de financiamiento a largo plazo a Compañía Panameña de Generación.
- En mayo de 2013, Administradora Hines Panama, S.A. es contratada para brindar el servicio de administración del parque (Property Management).
- En febrero de 2016 mediante reunión extraordinaria de los accionistas se nombra a la señora Margie de Hanono como nueva Directora/ Tesorera de la compañía.
- En abril de 2016, producto de una reorganización corporativa se llevó a cabo un cambio en la tenencia accionaria de Compañía Panameña de Generación, S.A. al amparo de la Ley 85 del 22 de noviembre de 2012, las acciones de Compañía Panameña de Generación, S.A., vía escisión, fueron transferidas a favor de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima SII, S.A.
- En septiembre de 2016, mediante Resolución No. 201-4146 emitida por Dirección General de Ingresos, se autorizó a la sociedad cambiar su periodo fiscal especial, el cual comprendía del 1 de julio de un año al 30 de junio del siguiente año; por un periodo fiscal calendario que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre del mismo año.

- En septiembre de 2016 fue cancelado en su totalidad el saldo que se mantenía por pagar correspondiente a ambos préstamos otorgados por el banco Globalbank.
- Mediante Resolución 201-15,188 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo al párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal. Mediante Resolución No. 201-5871 del 23 de noviembre de 2016, 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.

Capitalización y endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2019 y un resumen explicativo:

	Auditados 31/12/2019
<u>Pasivos</u>	
Pasivos Corrientes:	
Arrendamiento Financiero	73,103
Cuentas por pagar proveedores	10
Adelantos recibidos por alquileres	8,338
Impuestos y otros pasivos por pagar	9,571
Total Pasivos Corrientes	91,022
Pasivos No Corrientes:	
Arrendamiento Financiero	899,910
Depósitos en garantía –alquileres	212,195
Cuentas por pagar, compañía relacionada	2,498,050
Total Pasivos No corrientes	3,610,155
Total de Pasivos	3,701,177
 <u>Patrimonio</u>	
Acciones comunes	533,518
Ganancias Acumuladas	10,443,232
Total de Patrimonio	10,976,750
Total de Pasivos y Patrimonio	14,677,927

Al 31 de diciembre de 2019 Compañía Panameña de Generación no mantiene relaciones de financiamiento bancario ni de crédito.

B. Capital Accionario

El detalle de la composición accionaria del Emisor a la Fecha los estados financieros auditados al 31 de diciembre 2019 se presentan a continuación:

Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Compañía Panameña de Generación

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones comunes	1000 (500A y 500B)	1000 (500A y 500B)	0	533,518
Menos: Acciones en tesorería	0	0	0	0
Total	1000	1000	0	533,518

Las decisiones sobre los dividendos a pagar son tomadas exclusivamente a discreción de la Junta Directiva del Emisor.

C. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

Dentro del Pacto Social del Emisor se incluyen las siguientes características:

1) Junta Directiva

La Junta Directiva constará de no menos de tres (3) directores. Sujeto a dicho mínimo el número podrá ser fijado libremente por la Junta General de Accionistas o por la Junta Directiva. Las reuniones podrán celebrarse en cualquier lugar o país. En las reuniones de la Junta Directiva será quorum la presencia de la mayoría de los Directores, quienes podrán hacerse representar en las mismas por apoderados que no necesitan ser Directores y que podrán ser nombrados por documentos públicos o privados, con o sin poder de sustitución. Los acuerdos de la mayoría de los directores presentes en una reunión en que haya el quorum requerido se considerarán como acuerdos de la Junta Directiva. Las vacantes que ocurran en la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la mayoría del resto de los miembros de la misma, aunque estos no constituya quorum. La Junta Directiva podrá constituir uno o más comités, a los que podrá delegar cualesquiera o todas sus facultades. Cada comité será integrado por dos (2) o más Directores.

Los dignatarios de la sociedad, quienes serán designados por la Junta Directiva para actuar al arbitrio de la misma, serán por lo menos un Presidente, un tesorero y un Secretario. La Junta Directiva podrá crear otros cargos y designar los Agentes y empleados que estime conveniente. Cualquier persona podrá desempeñar más de un cargo.

2) Representación Legal

La representación legal de la sociedad será ejercida por Salomon Victor Hanono Wiznitzer y Alejandro Hanono de manera individual.

3) Negocios

Según el Pacto Social de la Compañía, la sociedad se dedicará a establecer, tramitar y llevar a cabo los negocios de una compañía financiera e inversionista. Además, podrá ejecutar cualesquier otros actos de comercio en calidad de principal o en cualquier otro carácter, sea el que fuere, y dedicarse a cualquier otra actividad lícita, aunque no guarde relación con ninguno de los objetos enunciados en esa cláusula.

4) Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas


Representante legal

Todas las sesiones de las Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva de la sociedad serán celebradas en las oficinas de la sociedad en la República de Panamá o en el lugar que la Junta Directiva o la Asamblea de Accionista designe en la reunión.

5) Contratos con Partes Relacionadas

No hay ninguna estipulación dentro del Pacto Social del Emisor que limite la celebración de contratos o negocios entre el Emisor y uno o más de sus directores o dignatarios. En el Pacto Social no se establece ni se define el plan de compensación de los directores y dignatarios.

6) Modificaciones

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital.

7) Estatutos

A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

8) Otros Derechos

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor. No hay ningún derecho especial con respecto a ningún tipo de acción. Todas las acciones tienen los mismos derechos y privilegios a excepción del derecho a voto, el cual corresponderá exclusivamente a las Acciones Comunes sin valor nominal tipo A, a razón de un (1) voto por acción. Ninguna cláusula en el Pacto Social restringe el traspaso de acciones de la Compañía, ni el cambio de control de la misma.

D. Descripción del Negocio

Renuncia de responsabilidad: La información que se presenta en esta sección se basa en un plan desarrollado por el Emisor y representa el mejor estimado sobre el giro de negocios de la empresa. Sin embargo, ni el Emisor, ni ninguno de sus directores dignatarios, ejecutivos, ni asesores externos es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado a continuación y los resultados reales del Emisor. Ni el Emisor, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos puede dar garantía que lo presentado a continuación no se desviará de la realidad.

Descripción de giro de negocios

El Emisor es la empresa promotora de bodegas de almacenaje en el Aeropuerto Internacional de Tocumen el cual está ubicado en el corregimiento de Tocumen en la ciudad de Panamá. Las bodegas construidas por Compañía Panameña de Generación están ubicadas en un edificio de bodegas de almacenaje dentro de la terminal de cargas del Aeropuerto Internacional de Tocumen.

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 concesión 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 El Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.
- El cierre o la suspensión de las actividades del Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A., por causas de fuerza mayor, generará la suspensión de los pagos que Compañía Panameña de Generación, S.A., debe realizar en virtud del presente contrato, durante todo el período que se mantenga dicha inactividad.

Los negocios principales del Emisor se basan en el sub-arrendamiento de las bodegas de almacenaje y el Emisor planifica continuar con sus negocios como ha hecho los pasados años. El área donde se construyeron las bodegas del Aeropuerto Internacional de Tocumen está ubicada a corta distancia de la pista de aterrizaje.

A la fecha de los estados financieros auditados, el cliente cuenta con tres (3) clientes que representan aproximadamente el 60% del total de los ingresos del año 2019.

1) Descripción de la industria y mercados en los que compete

El Aeropuerto Internacional de Tocumen constituye un aeropuerto muy importante para la región, debido a su estratégica posición geográfica y su frecuencia de vuelos a las principales ciudades del continente americano y el resto del mundo. El Emisor estará compitiendo en el mercado de almacenaje.

Como parte del plan estratégico de expansión del Aeropuerto Internacional de Tocumen se contempla convertir a Panamá en un Hub Regional de Carga.

Este plan de convertir el Aeropuerto Internacional de Tocumen en un Hub Regional de Carga ya ha generado interés entre el sector privado, al desarrollar proyectos en las inmediaciones dentro y fuera de esta Terminal, a ofrecer servicios de almacenaje, manejo de carga, facilidades inmobiliarias, entre otras.

Entre algunos de los proyectos en las cercanías del Aeropuerto se pueden mencionar:

- Tocumen Storage Complex
- Almacenajes, S.A.
- Galores
- Parque Industrial y Corporativo Sur

 Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Compañía Panameña de Generación

- Parque Industrial de Las Américas
- Parque Logístico Panamá

2) Restricciones Monetarias

No existen en la República de Panamá legislaciones, decretos o regulaciones que puedan afectar la importación o exportación de capital, incluyendo la disponibilidad de efectivo o equivalentes de efectivo para el uso del Emisor, la remisión de dividendos, intereses u otros pagos a tenedores de los valores del Emisor que no sean residentes, ni la libre convertibilidad de divisas, entre otros

3) Litigios legales

El 8 de mayo de 2012 El 8 de mayo de 2012, LG Electronics Panamá, S.A. interpuso una demanda en contra de Compañía Panameña de Generación, S.A., radicada en el Juzgado 15 de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá. El propósito de esta demanda es que se declare que LG Electronics Panamá contrató bajo error y en consecuencia de ello, se ha generado un perjuicio de B/.1,235,000. La Compañía contestó la demanda negando los hechos y aportó pruebas con el fin de desvirtuar la demanda presentada en su contra y, además promovió una demanda de reconvención en contra de LG.

El 15 de mayo de 2012, la Compañía presentó una demanda de reconvención en contra de LG Electronics Panamá en la cual se pretende que se declare que esta última ha incumplido las obligaciones contractuales contraídas, mediante contrato que consta en Escritura Pública No.10142 de 13 de mayo de 2008 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá y que se le condene al pago de B/.1,505,405.22 en concepto de capital, daño emergente y demás perjuicios.

En diciembre de 2013, Compañía Panameña de Generación, S.A: demandó a LG Electronics Panama, S.A., por incumplimiento de contrato por las siguientes cuantías:

1. *Ochocientos Veintitrés Mil Doscientos Noventa y un Dólares con Cincuenta Centésimos* (B/.823,291.50) en concepto de capital (correspondientes al canon de arrendamiento desde octubre de 2013 hasta enero de 2016), más los perjuicios, intereses moratorios, costas y gastos del proceso, salvo mejor tasación pericial.
2. *Ciento Noventa y Ocho Mil Ciento Setenta y Cuatro Dólares con Treinta Centésimos* (B/.198,174.30) en concepto de capital (correspondiente al canon de arrendamiento desde octubre de 2013 hasta enero de 2014 y los 3 meses de aviso previo), daño emergente, más los perjuicios, intereses moratorios, costas y gastos del proceso, salvo mejor tasación pericial.

Mediante distintas resoluciones fechadas 27 de abril de 2017, se ordenó la práctica de todas las pruebas presentadas y aducidas en las distintas demandas. Estas pruebas fueron evacuadas a partir del día 5 de junio del 2017. Entre las pruebas evacuadas se tienen: testimonios, informe y pruebas periciales.

Vencido el término de práctica de pruebas se presentaron los alegatos y oposiciones correspondientes para cada caso.

Estos procesos se encuentran pendientes de emitir Sentencia.


Representante legal

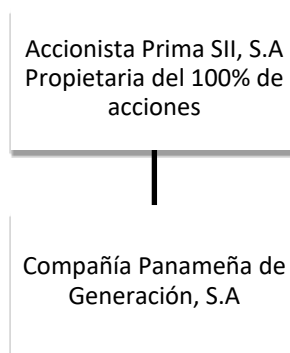
4) Sanciones administrativas

A la fecha de este Informe de Actualización Anual, el Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Superintendencia de Mercado de Valores o alguna organización autorregulada.

E. Estructura organizativa

Compañía Panameña de Generación, S.A. no cuenta con una organización administrativa propia ya que Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. cuenta con el equipo administrativo para todas sus subsidiarias.

Prima Sociedad de Inversión, S.A. o Prima SII, S.A. es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Compañía Panameña de Generación, S.A.



F. Propiedades, Planta y Equipo

El Emisor cuenta con la siguiente lista denominada Propiedad, Planta y Equipo, entre otros:

MAQUINARIA:

Montacargas:

Montacargas marca Toyota Modelo 42-6FGCU25, año 1994, serie 77087.

Pesa Digital:

Pesa Digital con plataforma para pesaje. Capacidad de 500kg/ 1ton -2 ton 1x1mtx1.2 x1.2mt

Maquina Zunchadora:

Maquina Zunchadora con rollo de zuncho de 1pulgada

EDIFICIOS:

Edificio Módulo No.1:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 2,324.62 m2 en planta baja y 735.76 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa

Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Compañía Panameña de Generación

sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales bloque repellado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Módulo No.2:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 2,322.30 m2 en planta baja y 735.76 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales bloque repellado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Módulo No.3:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 2,385 m2 en planta baja y 370 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales bloque repellado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Módulo No.4:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 2,300 m2 en planta baja y 450 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales bloque repellado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Módulo No.5:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 2,388 m2 en planta baja y 368 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Módulo No.6:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 2,388 m2 en planta baja y 735 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, Etc.

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.



Representante legal

H. Información sobre tendencias

1) Tendencias macroeconómicas

Country	Subject Descriptor	Units	Scale	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Panama	Gross domestic product, constant prices	National currency	Billions	41.693	43.49	45.882	48.401	51.063	53.871	56.834
Panama	Gross domestic product, constant prices	Percent change		3.677	4.308	5.5	5.49	5.5	5.5	5.5
Panama	Gross domestic product, current prices	U.S. dollars	Billions	65.055	68.536	73.369	78.888	84.891	91.351	98.303
Panama	Gross domestic product, current prices	Purchasing power parity; i	Billions	106.582	113.156	121.749	131.084	141.067	151.804	163.377
Panama	Gross domestic product, deflator	Index		156.032	157.592	159.91	162.989	166.248	169.573	172.965
Panama	Gross domestic product per capita, constant prices	National currency	Units	10,025.38	10,308.52	10,723.76	11,090.73	11,471.30	11,864.92	12,272.05
Panama	Gross domestic product per capita, constant prices	Purchasing power parity; i	Units	22,773.03	23,416.19	24,359.42	25,193.00	26,057.48	26,951.62	27,876.43
Panama	Gross domestic product per capita, current prices	National currency	Units	15,642.82	16,245.45	17,148.32	18,076.61	19,070.83	20,119.74	21,226.32
Panama	Gross domestic product per capita, current prices	U.S. dollars	Units	15,642.82	16,245.45	17,148.32	18,076.61	19,070.83	20,119.74	21,226.32
Panama	Gross domestic product per capita, current prices	Purchasing power parity; i	Units	25,628.23	26,821.78	28,456.01	30,037.21	31,690.89	33,434.32	35,277.62
Panama	Gross domestic product based on purchasing-power-parity (PPP) share of world total	Percent		0.079	0.08	0.081	0.083	0.085	0.086	0.088
Panama	Implied PPP conversion rate	National currency per current international		0.61	0.606	0.603	0.602	0.602	0.602	0.602
Panama	Total investment	Percent of GDP		39.872	38.477	38.862	38.755	38.648	38.552	38.552
Panama	Gross national savings	Percent of GDP		32.084	32.377	33.606	33.353	33.256	33.161	33.045
Panama	Inflation, average consumer prices	Index		105.229	105.218	106.765	108.82	110.997	113.217	115.481
Panama	Inflation, average consumer prices	Percent change		0.762	-0.01	1.47	1.925	2	2	2
Panama	Inflation, end of period consumer prices	Index		104.666	105.503	107.402	109.55	111.741	113.976	116.255
Panama	Inflation, end of period consumer prices	Percent change		0.158	0.8	1.8	2	2	2	2

Fuente: International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, October 2019. Página web:

https://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2019/02/weodata/weorept.aspx?sy=2018&ey=2024&scsm=1&ssd=1&sort=country&ds=.&br=1&pr1.x=92&pr1.y=11&c=283&s=NGDP_R%2CNGDP_RPCH%2CNGDPD%2CPPPGDP%2CNGDP_D%2CNGDPRPC%2CNGDPRPPPC%2CNGDPPC%2CNGDPDPC%2CPPPPC%2CPPSH%2CPPPEX%2CNID_NGDP%2CNGSD_NGDP%2CPCPI%2CPCPIPCH%2CPCPIE%2CPCPIEPCH&grp=0&a=

2) Tendencias de la industria de alquiler

La industria de almacenaje y distribución de carga aérea en Panamá ha tenido un crecimiento notable en los últimos años, y se espera que la demanda de carga aérea siga creciendo.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2019, el Emisor cuenta con un total de activos de B/.14,677,927. Hasta la fecha del 31 de diciembre de 2019, los Estados Financieros auditados del Emisor muestran un incremento de 5.15% ó B/.718,760 en activos respecto a diciembre 2018. Este incremento en los Activos totales se debe principalmente a la adopción durante el año 2019 de la NIIF 16 Arrendamientos, producto del cuál se genera un activo por derecho de uso por la suma de B/.939,819; entre otras variaciones.

Al 31 de diciembre de 2019 el Emisor cuenta con un total de B/.134,027 en la cuenta de efectivo y un total de B/.163,757 en cuentas por cobrar de corto plazo. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de B/.297,784 entre efectivo y cuentas por cobrar.

B. Recursos de Capital

Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Compañía Panameña de Generación

Al 31 de diciembre de 2019 el Emisor contaba con un capital pagado de B/.533,518, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa. El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha era de B/.10,976,750. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/. 10,443,232; esta utilidad está compuesta primordialmente por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2019 la empresa no tiene deuda financiera.

C. Resultados de las Operaciones

El ingreso operativo producto de los arrendamientos del emisor, disminuyó al 31 de diciembre de 2019 a B/.2,075,932 respecto a diciembre 2018 que fue de B/.2,258,964. Su ganancia neta antes de impuestos, al 31 de diciembre de 2019, disminuyó a la suma de B/.1,445,190 respecto a diciembre 2018 que fue por la suma de B/.1,923,541. La disminución porcentual entre diciembre 2019 y 2018 de la ganancia neta antes de impuestos fue del 24.87%. Este resultado se debe principalmente a la disminución de sus ingresos por arrendamiento en un 7.77% o un total de B/.171,645 respecto a diciembre 2018, a la variación producto de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, al incremento de los gastos e incremento en los gastos financieros producto de la adopción de la NIFF 16 Arrendamientos, entre otras variaciones

D. Análisis de las perspectivas

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad de arrendamiento de galeras.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Salomon Hanono W. - PRESIDENTE

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 23 de julio de 1968

Domicilio comercial: PH Plaza Canaima, Piso veinte (20), Ave. Samuel Lewis, Panamá, Rep. de Panamá.

Apartado postal: 0816-01659

E-Mail: sony@Vicsons.com

Teléfono: +507 263-4400

Realizó sus estudios en American University, Washington, D.C., Estados Unidos y en Harvard Business School en Massachusetts, Estados Unidos. Es Presidente y Socio principal de Parque Industrial y Corporativo Sur, empresa de desarrollo de Parque Logístico. Es Presidente Ejecutivo de Empresas Vicsons; Miembro del Comité Directivo de ASSA Compañía de Seguros como Tesorero; Director como Tesorero en Banco La Hipotecaria. Director Ejecutivo de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Alejandro Hanono W. - SECRETARIO

Nacionalidad: Panameña

 Representante legal

Fecha de nacimiento: 9 de julio de 1971
Domicilio comercial: PH Plaza Canaima, Piso veinte (20), Ave. Samuel Lewis, Panamá,
Rep. de Panamá. Apartado postal: 0816-01659
E-Mail: Alex@Vicsons.com
Teléfono: +507 263-4400

Obtuvo su Licenciatura en Tulane University en Louisiana, Estados Unidos. Obtuvo una maestría en Administración de Proyectos de Massachusetts Institute of Technology en Massachusetts, Estados Unidos y una maestría ejecutiva en administración de empresas de Harvard Business School en Massachusetts, Estados Unidos. Es Director Ejecutivo y Director de Proyectos en Empresas Vicsons; Director en Liberty Technologies, S.A.

Margie de Hanono. - TESORERO

Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 6 de julio de 1973
Domicilio comercial: PH Plaza Canaima, Piso veinte (20), Ave. Samuel Lewis, Panamá,
Rep. de Panamá.
Apartado postal: 0816-01659
E-Mail: mahanono@hotmail.com
Teléfono: +507 263-4400

2. Empleados de importancia y asesores

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos.

3. Asesores Legales

Asesor legal de la Emisión – Fábrega Molino

El Emisor designó como su asesor legal externo para la preparación de su emisión a la firma Fábrega Molino.

Fábrega Molino está ubicado en BMW Plaza, piso 9 Calle 50 y Vía Porras, San Francisco Apartado 0823-03090 Teléfono 507-3016600, Tatiana Abadía, email: tabadia@fmm.com.pa

El Emisor no cuenta con asesores legales internos.

4. Auditores

El Auditor Externo del Emisor es la firma BAKER TILLY, una firma de auditoría de experiencia local e internacional, con oficinas en Avenida Samuel Lewis y Calle 55 Este Plaza Obarrio, Piso 1, Oficina 111, Apartado 0819-00545, Panamá, República de Panamá, teléfono: 310-0950, presta al Emisor los servicios de auditoría, efectuó todas las pruebas de auditoría que normalmente se practican, con base en Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, adoptada por la Junta Técnica de Contabilidad de Comercio e Industrias, aplicadas a las cuentas de los estados financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. El socio encargado es el señor Alvaro Ayala Bosquez con correo electrónico: aayala@bakertilly.com.pa.

El Emisor no cuenta con auditores internos. La preparación de los Estados Financieros Interinos lo realiza de la Contadora Pública autorizada Lic. Jovana I. Baloy L., perteneciente al equipo de trabajo de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.



Representante legal

5. Designación por acuerdos o entendimiento

No aplica

B. Compensación

1) Directores y dignatarios

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

2) Ejecutivos principales

El Emisor no cuenta con personal.

C. Prácticas de Gobierno Corporativo

Compañía Panameña de Generación, S.A. ha adoptado las normas de buen gobierno corporativo que indique Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. como sociedad controladora, adecuándolas en su caso a la sociedad Compañía Panameña de Generación, S.A. Prima SII, S.A. sigue sus propios lineamientos en la materia basados en lo que, a su entender, indican las normas de la SMV de Panamá para una sociedad de inversión inmobiliaria autoadministrada y algunas recomendaciones de la SMV de Panamá como ser algunas de las contenidas en el acuerdo 12-2003.

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0	0	0

IV. ACCIONISTAS

A. Nombre, número de acciones y porcentaje de que sean propietarios efectivos, la persona o personas que ejerzan el control sobre el emisor, con relación al total de acciones emitidas de esa clase

Compañía Panameña de Generación, S.A. es una compañía registrada en la República de Panamá. La propiedad accionaria de cada uno de sus accionistas se incluye a continuación:


Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Compañía Panameña de Generación

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	500 A y 500 B	100%
TOTAL	1,000	100%

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima SII, S.A. es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Compañía Panameña de Generación, S.A.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

A continuación, una tabla que resume la composición accionaria de Compañía Panameña de Generación, S.A. de manera tabular:

Grupo de acciones	Número de acciones	% del número de acciones	Número de accionistas
1-1000	1000	100%	1
TOTAL	1000	100%	1

C. Cualquier cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años

En el mes de febrero de 2016, producto de un acuerdo entre las sociedades Vicsons Realty Corporation y South Park Holders Corp., la primera sociedad transfirió su inversión en las acciones de Compañía Panameña de Generación, S.A., a favor de la segunda sociedad. Por tal motivo South Park Holders Corp. queda propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Compañía Panameña de Generación, S.A.

Posteriormente, el 27 de abril de 2016, producto de una reorganización corporativa entre las sociedades South Park Holders Corp. y Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima SII, S.A., se llevó a cabo un cambio en la tenencia accionaria de Compañía Panameña de Generación, S.A., South Park Holders Corp. transfirió todas las acciones de su propiedad de la sociedad Compañía Panameña de Generación, S.A. vía escisión al amparo de la Ley 85 del 22 de noviembre de 2012, a favor de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima SII, S.A.

D. Indicación relativa a si los accionistas del emisor tienen derecho de voto diferentes

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas.

E. Informe de si el emisor es propiedad, directa o indirectamente, de otra persona natural o jurídica, o de un gobierno extranjero, así como el nombre y generales de dicha persona(s), sociedad(es) o gobierno(s) controlador(es) y describa brevemente la naturaleza de tal control, incluyendo el monto y porción del capital de que sean propietarios con derecho a voto

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Compañía Panameña de Generación, S.A.

Mediante Resolución SMV No. 264 del 15 de mayo de 2015, 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.



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Compañía Panameña de Generación

F. Describa cualquier arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

A la fecha del presente Informe de Actualización no existe ningún arreglo, que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la Compañía Panameña de Generación, S.A.

Actualmente no existen acciones suscritas no pagadas y el Emisor no cuenta con acciones en tesorería.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se detallan a continuación:

	diciembre 2019	diciembre 2018
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	2,498,050	1,925,005
	<u>2,498,050</u>	<u>1,925,005</u>
	diciembre 2019	diciembre 2018
<u>Transacciones:</u>		
<u>Honorarios:</u>		
Vicsons Construction Corporation, S.A.	12,006	-
	<u>12,006</u>	<u>-</u>

Las cuentas por cobrar compañía relacionada surgen como resultado de las operaciones normales del Grupo, no devengan ni causan intereses y no tienen plan definido para ser canceladas en período corriente.

B. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios a Compañía Panameña de Generación, S.A. respecto al registro de valores objeto de la oferta pública de bonos tuvo interés alguno en Compañía Panameña de Generación, S.A.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

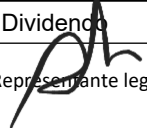
A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

Información de estados financieros auditados anuales


Representante legal

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (ACUMULADO)	AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE 2019	AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE 2018	AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE 2017	AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE 2016
Ventas o Ingresos Totales (sin incluir cambios en el valor razonable)	2,108,693	2,311,141	2,230,967	2,137,641
Margen Operativo	0.85	0.88	0.84	0.85
Gastos Generales y Administrativos	177,489	234,455	314,448	299,977
Utilidad o pérdida neta	1,445,190	1,923,541	1,763,553	11,090,811
Acciones emitidas y en circulación	1,000	1,000	1,000	1,000
Utilidad o Pérdida por Acción después de impuesto sobre la renta (incluye ganancia o pérdida por cambio en el valor razonable de propiedad de inversión)	1,445	1,924	1,764	11,091
Utilidad o Pérdida por Acción después de impuesto sobre la renta (Sin incluir ganancia o pérdida por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión)	1,750	2,076	1,916	1,571
Depreciación y Amortización	101,334	715	536	-
Utilidad Operativa	1,797,109	2,023,794	1,871,790	1,815,242
Gastos Financieros	79,820	-	-	101,001
Utilidad o pérdida del Periodo	1,445,190	1,923,541	1,763,553	11,090,811

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (ACUMULADO)	AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE 2019	AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE 2018	AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE 2017	AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE 2016 (CAMBIO PERÍODO FISCAL)
Activo Circulante	310,060	225,619	380,875	824,732
Activos Totales	14,677,927	13,959,167	14,267,567	14,859,975
Pasivo Circulante	91,022	14,597	217,312	465,303
Deuda a Largo Plazo	3,610,155	2,130,010	2,441,236	3,039,206
Obligaciones en valores	-	-	-	-
Deuda Total	-	-	-	-
Pasivos Totales	3,701,177	2,144,607	2,658,548	3,504,509
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	533,518	533,518	533,518	533,518
Utilidades Retenidas/ Déficit acumulado	10,443,232	11,281,042	11,075,501	10,821,948
Patrimonio Total	10,976,750	11,814,560	11,609,019	11,355,466
Precio por acción	-	-	-	-
Dividendo	-	-	-	-


 Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Compañía Panameña de Generación

RAZONES FINANCIERAS:				
Total Activos / Total Pasivos	3.97	6.51	5.37	4.24
Total Pasivos / Total Activos	0.25	0.15	0.19	0.24
Dividendo/Acción común	-	-	-	-
Pasivos Totales /Patrimonio	0.34	0.18	0.23	0.31
Deuda Total/Patrimonio	-	-	-	-
Capital de Trabajo (AC - PC)	219,038	211,022	163,563	359,429
Razón Corriente (AC / PC)	3.41	15.46	1.75	1.77
Utilidad Operativa/Gastos financieros	22.51	-	-	17.97
Utilidad neta/ Activos Totales	0.10	0.14	0.12	0.75
Utilidad neta/ Capital	2.71	3.61	3.31	20.79
Utilidad ó pérdida del periodo/ patrimonio total	0.13	0.16	0.15	0.98

Notas: **1.** A partir del año 2019 se modificó la exposición de los ingresos operativos en los Estados financieros auditados, para que las cifras de este resumen financiero muestren información comparativa, se igualaron los cálculos relacionadas con la utilidad operativa de los años 2018, 2017 y 2016. **2.** Para el ratio de dividendo y dividendo por acción se toma de referencia la guía del formulario F4, las acciones de la sociedad no están registradas ante la SMV, pero la sociedad si ha distribuido dividendos sobre las acciones emitidas y en circulación. Al 31 de diciembre de 2019 se han distribuido dividendos por la suma total de B/.2,283,000, durante 2018 se distribuyeron dividendos por la suma total de B/.1,718,000, durante 2017 se distribuyeron dividendos por la suma total de B/.1,510,000 y durante 2016 se distribuyeron dividendos por la suma total de B/.2,808,111 **3.** Para calcular el Margen Operativo se dividió la utilidad en operaciones (incluyendo el gasto de depreciación) del estado de resultados, entre los ingresos totales. **4.** Las Ventas o Ingresos Totales incluyen el total de ingresos operativos y los otros ingresos, más no incluye las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión. **5.** Durante el último trimestre del año 2019 se aplicó la NIIF 16 al informe financiero, por primera vez.

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DEL EMISOR

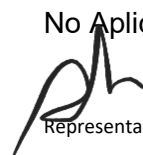
Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019 por un Contador Público Autorizado Independiente.

IV PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No Aplica, debido a que el Emisor no tiene personas que hayan servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia.

V PARTE ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO

No Aplica


Representante legal

VI PARTE
ACTUALIZACION DEL INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO

No Aplica

VII PARTE
DECLARACIÓN JURADA

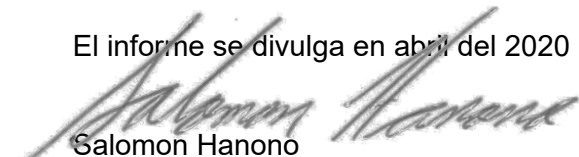
Se adjunta la declaración jurada debidamente firmada por el representante legal de la sociedad.

VIII PARTE
DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

- Publicación del informe en la página web de Prima S.I.I., S.A.: www.primasii.com
- Envío a la Superintendencia de Mercado de Valores este informe.

El informe se divulga en abril del 2020


Salomon Hanono
Representante Legal


Representante legal

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad
de Inversión Inmobiliaria, S.A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Con Informe del Auditor Independiente)

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujo de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Avenida Samuel Lewis,
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,
Piso 1, Oficina 111
T: 310-0950
www.bakertilly.com.pa

Al accionista y a la Junta Directiva de
Compañía Panameña de Generación, S.A.
(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Compañía Panameña de Generación, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Compañía Panameña de Generación, S.A. al 31 de diciembre de 2019 así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros de Compañía Panameña de Generación, S.A., (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) forma parte de un grupo de compañías relacionadas, y tal como se divulga en la Nota 8 de estos estados financieros, mantienen saldos, transacciones y relaciones importantes con compañías del Grupo. Debido a la naturaleza de estas transacciones es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resultan de transacciones entre entidades independientes.

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 del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros 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

Asunto clave de la auditoría.	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.
La Administración contrata los servicios de un experto para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos efectos en el cambio en el valor razonable fueron reconocidos como una pérdida por B/.304,860 en el estado de resultados a la fecha de los estados financieros, tal como se revela en la Nota 7.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la evaluación de las habilidades, competencias y objetividad, el alcance y el trabajo relativo a los supuestos utilizados para la determinación del valor neto realizable de las propiedades de inversión reconocido en estado de resultados.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables de la administración de la Compañía, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros 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.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Álvaro Ayala.



Panamá, República de Panamá
17 de marzo de 2020

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo	4	134,027	83,103
Alquileres por cobrar	5	163,757	124,632
Anticipos a proveedores		12,276	17,119
Gastos pagados por adelantado		-	765
Total de activos corrientes		<u>310,060</u>	<u>225,619</u>
Activos no corrientes			
Activos por derecho de uso, neto	6	939,819	-
Propiedades inversión	7	13,413,856	13,718,716
Mobiliario y equipos, neto		2,611	3,250
Depósitos en garantía		11,581	11,582
Total de activos no corrientes		<u>14,367,867</u>	<u>13,733,548</u>
Total de activos		<u>14,677,927</u>	<u>13,959,167</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Arrendamiento financiero	6	73,103	-
Cuentas por pagar a proveedores		10	1,636
Adelantos recibidos por alquileres		8,338	2,750
Impuestos y otros pasivos por pagar		9,571	10,211
Total de pasivos corrientes		<u>91,022</u>	<u>14,597</u>
Pasivos no corrientes			
Arrendamiento financiero	6	899,910	-
Depósitos en garantía, alquileres		212,195	205,005
Cuentas por pagar compañías relacionadas	8	2,498,050	1,925,005
Total de pasivos no corrientes		<u>3,610,155</u>	<u>2,130,010</u>
Total de pasivos		<u>3,701,177</u>	<u>2,144,607</u>
Patrimonio			
Acciones de capital	9	533,518	533,518
Ganancias acumuladas		10,443,232	11,281,042
Total de patrimonio		<u>10,976,750</u>	<u>11,814,560</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>14,677,927</u>	<u>13,959,167</u>

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

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Estado de Resultados**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019****(Cifras en Balboas)**

	Notas	2019	2018
Ingresos			
Arrendamientos		2,036,379	2,208,024
Cuota de Mantenimiento		39,553	50,940
Total de ingresos		<u>2,075,932</u>	<u>2,258,964</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	10	(177,489)	(94,315)
Alquiler de Terreno		-	(140,140)
Depreciaciones y amortizaciones	6	(101,334)	(715)
Total de gastos		<u>(278,823)</u>	<u>(235,170)</u>
Ganancia en operaciones		1,797,109	2,023,794
Otros ingresos			
Cambio en el valor razonable propiedades de inversión	7	(304,860)	(152,430)
Otros ingresos		32,761	52,177
Gastos financieros		(79,820)	-
Total de otros ingresos		<u>(351,919)</u>	<u>(100,253)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		1,445,190	1,923,541
Impuesto sobre la renta	11	-	-
Ganancia neta		<u><u>1,445,190</u></u>	<u><u>1,923,541</u></u>

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

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	533,518	11,075,501	11,609,019
Ganancia neta – 2018	-	1,923,541	1,923,541
Dividendos pagados	-	(1,718,000)	(1,718,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	533,518	11,281,042	11,814,560
Ganancia neta – 2019	-	1,445,190	1,445,190
Dividendos pagados	-	(2,283,000)	(2,283,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	533,518	10,443,232	10,976,750

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

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Estado de Flujo de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Notas	2019	2018
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		1,445,190	1,923,541
Ajustes por:			
Depreciación por activos con derecho de uso	6	100,695	-
Depreciaciones y amortizaciones		639	715
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	7	304,860	152,430
		<u>1,851,384</u>	<u>2,076,686</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(39,125)	42,054
Activos por derecho de uso		(1,040,514)	-
Anticipos a proveedores		4,843	(5,537)
Gastos pagados por adelantado		765	(36)
Cuentas por pagar a proveedores		(1,626)	337
Adelanto recibido de clientes		5,588	(186,666)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(640)	(16,386)
Depósitos en garantía, alquileres		7,190	5,669
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>787,865</u>	<u>1,916,121</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Saldos entre compañías relacionadas	8	573,046	(189,995)
Arrendamientos financieros	6	973,013	-
Dividendos por pagar		-	(126,900)
Dividendos pagados		<u>(2,283,000)</u>	<u>(1,718,000)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(736,941)</u>	<u>(2,034,895)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo			
Efectivo al inicio del año		83,103	201,877
Efectivo al final del año	4	<u><u>134,027</u></u>	<u><u>83,103</u></u>

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

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Compañía Panameña de Generación, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) (la Compañía) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública No.3380 del 16 de abril de 1998. Se dedica al desarrollo de proyectos de construcción y alquiler de galeras comerciales. Las instalaciones de La Compañía están ubicadas en la Ciudad de Panamá.

La Compañía obtuvo la concesión para brindar servicios no aeronáuticos a título oneroso por servicios en el Aeropuerto Internacional de Tocumen por un período de 20 años iniciando el 24 de abril de 2009, mediante el contrato de concesión No. 002/DC/07.

Prima Sociedad de Inversión, S.A. o Prima SII, S.A., es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Compañía Panameña de Generación, S.A.

En febrero de 2014, Compañía Panameña de Generación, S.A. obtuvo autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la Resolución No.61-14 para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.21,500,000.

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

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 17 de marzo de 2020.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por Compañía Panameña de Generación, S.A. en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIFs).

La preparación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera requiere del uso de ciertas estimaciones y supuestos críticos en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. La Administración de Compañía Panameña de Generación, S.A., aplicando su juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados.

Base de preparación

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

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros 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.

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la depreciación de activos fijos y la medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Reclasificación

Ciertas cifras y rubros de los estados financieros del 2018 han sido reclasificados para hacerlas comparativas con su presentación del 2019. Dichas reclasificaciones no causan efecto en la situación financiera y resultados de las operaciones presentadas en los estados financieros a esa fecha.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Uso de estimaciones

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

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la depreciación de activos fijos y la medición del valor razonable de las propiedades de inversión

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

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

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

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía 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, la Compañía 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.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, La Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar son reconocidas y registradas al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres de bodegas, y están presentadas al costo.

Propiedades de inversión

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas para la apreciación de valor o ambos y que no son ocupadas por La Compañía 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 de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se registran en el estado de resultados en el período en que se incurre.

La medición de valor razonable de propiedades de inversión se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

Adelantos recibidos de clientes

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 sea vigente.

Depósitos en garantía de clientes

Los depósitos de garantía de clientes consisten en un mes de cuota de alquiler sin incluir impuesto. Esta suma no devenga intereses y será devuelto al cliente cuando termine el contrato definitivo. De no haber reclamos por daños causados por los inquilinos, los depósitos son devueltos en su totalidad.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Activos por derechos de uso

Aplicación por primera vez

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

Distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos al accionista de La Compañía se reconocen como un pasivo en el estado de situación financiera de la compañía, 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; 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. Posteriormente el pasivo se amortiza mediante los pagos realizados al accionista.

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por alquiler - Los ingresos por alquiler se reconocen mensualmente por el método devengado, de acuerdo a los contratos de alquiler.

Ingresos por cuotas de mantenimiento – Los ingresos por cuotas de mantenimiento se reconocen, de acuerdo a los contratos de alquiler, por el método de devengado.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(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 2019.

La Compañía adoptó la NIIF 16 con una fecha de transición del 1 de enero de 2019.

Con la adopción de la NIIF 16

La Compañía ha elegido no reestructurar los comparativos en la adopción de esta norma y, por lo tanto, los cambios no se reflejan en los estados financieros del año anterior. Por el contrario, estos cambios han sido reconocidos en la fecha de adopción inicial (es decir, 1 de enero de 2019). A continuación, se detallan los efectos que han tenido estos estándares:

Adopción por primera vez

- *NIIF 16 - Arrendamientos*

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

La norma incluye exenciones para su aplicación para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bajo valor.

La compañía reconocerá los nuevos activos y pasivos de sus arrendamientos operativos principalmente de sus contratos de arrendamiento.

La naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambió a partir del 1 de enero de 2019, debido a que la compañía reconocerá un gasto por depreciación, para los activos por derecho de uso, y adicionalmente gastos por intereses, para los pasivos por arrendamientos. Anteriormente, la compañía reconocía los gastos de arrendamiento operativo sobre la base de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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 la Compañía 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 2020:

- *NIC 1* - Presentación de estados financieros.
- *NIC 8* - Políticas contables, cambios en Estimaciones contables y errores (Enmienda - Definición de material).
- *NIIF 3* - Combinaciones de negocios (Enmienda - Definición de negocio).
- Marco conceptual revisado para la información financiera.

4. Efectivo

	2019	2018
Caja menuda	250	250
Depósitos a la vista:		
Banco General, S.A.	129,735	78,666
Prival Bank, S.A.	4,042	4,187
Total de efectivo	<u>134,027</u>	<u>83,103</u>

5. Alquileres por cobrar

Los clientes de alquileres por cobrar mantienen una antigüedad corriente, por lo que la Administración considera que el total de la cartera es recuperable y no es necesario establecer una provisión para alquileres incobrables.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

6. Activos por derecho de uso y financiamiento, neto

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

	2019
Costo:	
Al inicio del año	-
Nuevos contratos	1,040,514
Al final del año	1,040,514
Depreciación acumulada:	
Al inicio del año	-
Gasto del año	(100,695)
Al final del año	(100,695)
Saldo neto	939,819

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

Pasivos por arrendamiento financieros

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

	2019
Contratos de arrendamiento:	
Al inicio del año	
Contratos reconocidos	1,193,436
Al final del año	1,193,436
Pagos:	
Al inicio del año	-
Pagos	(220,423)
Al final del año	(220,423)
Saldo neto	973,013

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

7. Propiedades inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por CBRE, INC. especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2019.

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

	2019	2018
Saldo al inicio del año	13,718,716	13,871,146
Cambio en el valor razonable	(304,860)	(152,430)
Saldo al final del año	13,413,856	13,718,716

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

Descripción	Costo	Valor avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
Compañía Panameña de Generación, S.A.	4,503,743	13,413,856	8,910,113

8. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

Saldos	2019	2018
Cuentas por pagar		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	2,498,050	1,925,005

Las cuentas por pagar no causan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

Transacciones	2019	2018
Servicios profesionales		
Vicsons Construction Corporation, S.A.	12,006	-

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

9. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	2019	2018
Acciones – Clase A		
Acciones clases "A", autorizadas 500 sin valor nominal, totalmente pagadas y emitidas.	625	625
Acciones – Clase B		
Acciones clases "B", autorizadas 500 sin valor nominal, totalmente pagadas y emitidas.	532,893	532,893
	<u>533,518</u>	<u>533,518</u>

10. Gastos generales y administrativos

	2019	2018
Reparación y mantenimiento	95,160	20,358
Servicios de administración	36,425	38,709
Seguros	17,329	17,329
Servicios profesionales	13,887	8,129
Alquileres	4,584	1,561
Legales, notariales	2,066	2,088
Jardinería	1,791	2,089
Combustible y lubricante	1,561	826
Aseo y Limpieza	1,498	564
Otros gastos	1,136	1,000
Letrero y señalización	790	827
Acarreo y transporte	478	4
Impuestos	387	340
Comisiones bancarias	190	266
Útiles de oficina	128	185
Electricidad	71	40
Timbres y papel sellado	8	-
	<u>177,489</u>	<u>94,315</u>

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

11. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Compañía Panameña de Generación, S.A., por los últimos tres (3) años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2018, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, de Compañía Panameña de Generación, S.A., son responsables por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

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

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.
- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.
- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.
- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del Artículo 701, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en *el literal e) del Artículo 701* del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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.
- 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.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

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

12. Compromisos

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.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Algunas consideraciones del contrato

- La Compañía se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.11,581.79. más el 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 El Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.
- El cierre o la suspensión de las actividades del Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A., por causas de fuerza mayor, generará la suspensión de los pagos que Compañía Panameña de Generación, S.A., debe realizar en virtud del presente contrato, durante todo el periodo que se mantenga dicha inactividad.

13. 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:

				2019		2018	
				Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:							
Efectivo				134,027	134,027	83,103	83,103
Alquileres por cobrar							
clientes				163,757	163,757	124,632	124,632
Total				<u>297,784</u>	<u>297,784</u>	<u>207,735</u>	<u>207,735</u>
Pasivos:							
Cuentas por pagar				10	10	1,636	1,636
Total				<u>10</u>	<u>10</u>	<u>1,636</u>	<u>1,636</u>

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

14. Litigio

El día 8 de mayo de 2012 LG Electronics Panamá, S.A. interpuso una demanda en contra de Compañía Panameña de Generación, S.A., radicada en el Juzgado Decimoquinto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá. El propósito de esta demanda es que se declare que LG Electronics Panamá, S.A. contrató bajo error y que, en consecuencia, de ello, se ha generado un perjuicio de B/.1,235,000. La Compañía contestó la demanda negando los hechos y aportó pruebas con el fin de desvirtuar la demanda presentada en su contra y, además promovió una demanda de reconvención en contra de LG Electronics Panamá, S.A.

El 15 de mayo 2012 Compañía Panameña de Generación, S.A. promovió una demanda de reconvención en contra de LG Electronics Panamá, S.A. en la que se pretende declarar que LG Electronics Panamá, S.A. ha incumplido las obligaciones contractuales contraídas, mediante contrato que consta en escritura pública No.10142 de 13 de mayo de 2008 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá y que se le condene al pago de B./1,505,405.22 en concepto de capital, daño emergente y demás perjuicios.

En diciembre de 2013, Compañía Panameña de Generación, S.A. demandó a LG Electronics Panamá, S.A. por incumplimiento de contrato por las siguientes cuantías:

1. OCHOCIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES CON CINCUENTA CENTESIMOS (B/.823,291.50) en concepto de capital (correspondientes al canon de arrendamiento desde octubre 2013 hasta enero de 2016), más perjuicios, intereses moratorios, costas y gastos del proceso, salvo mejor tasación pericial.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

2. CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA CENTESIMOS (B/.198,174.30) en concepto de capital (correspondientes al Canon de arrendamiento desde octubre 2013- enero 2014 y los 3 meses de aviso previo) daño emergente, más los perjuicios, intereses moratorios, costas y gastos del proceso, salvo mejor tasación pericial.

Mediante distintas resoluciones fechadas 27 de abril de 2017 se ordenó la práctica de todas las pruebas presentadas y aducidas en las distintas demandas. Estas pruebas fueron evacuadas a partir del día 5 de junio del 2017. Entre las pruebas evacuadas se tienen: testimonios, informe y pruebas periciales.

Vencido el término de practica de pruebas se presentaron los alegatos y oposiciones correspondientes para cada caso.

Estos procesos se encuentran pendientes de emitir Sentencia.

15. Administración de riesgos de instrumentos financieros

En el transcurso normal de sus operaciones, La Compañía está expuesta a riesgos financieros, los cuales tratan de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgos. Estas políticas y procedimientos cubren entre otros, el riesgo de crédito y de liquidez.

a) Riesgo de crédito

La Compañía no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

b) Riesgo de liquidez

La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

Compañía Panameña de Generación, S.A.

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

16. Eventos subsecuentes

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al brote del nuevo coronavirus (COVID-19) como una pandemia, que continúa propagándose en todo el mundo. En respuesta a esto, el Gobierno de la República de Panamá declaró estado de emergencia nacional, y decretó el cierre temporal de todas las compañías en el territorio nacional fuera de aquellas dedicadas a la venta de alimentos, farmacias, hospitales y entidades bancarias. Si bien actualmente se espera que la interrupción sea temporal, existe incertidumbre en cuanto a la duración, así como a la línea de tiempo de recuperación. Aunque la Compañía espera que este asunto no tenga un impacto significativo en sus operaciones, se están tomando las debidas medidas para mantener la continuidad del negocio.

- Los ingresos por alquileres continúan sin interrupciones, existen unos pocos clientes que han solicitado ayuda, y en respuesta a esto se les ha dado términos de crédito de tres meses (corto plazo).
- Hay en efectivo para pagar toda la operación incluido el servicio de deuda para varios meses con una prueba ácida de cero ingresos en cobro.



NOTARIA PÚBLICA UNDÉCIMA

Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

DECLARACION JURADA NOTARIAL

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diecisiete (17) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), ante mí, **ALEXANDER VALENCIA MORENO**, Notario Público Undécimo del Circuito de Panamá, portador de la cedula de identidad personal número cinco-setecientos tres-seiscientos dos (5-703-602), 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 COMPAÑÍA PANAMEÑA DE GENERACIÓN, 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 trescientos cuarenta y cuatro mil ciento noventa (344190), Rollo cincuenta y nueve mil trescientos setenta y siete (59377), Imagen cincuenta y cuatro (54) persona a quien conozco debido a que se identificó a mi entera satisfacción, quien manifestó que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número siete - dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada. Accedí a ello, advirtiéndole que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva del DECLARANTE y en conocimiento del contenido del artículo 385 del Texto Único Penal que tipifica el delito de falso testimonio, lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta DECLARACIÓN bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria, declaró lo siguiente: -----

ARTICULO UNICO: Declaro bajo la gravedad de juramento lo siguiente: -----

- Que he revisado el Estado Financiero Anual de COMPAÑÍA PANAMEÑA DE GENERACION, S.A., correspondiente al período fiscal comprendido entre el cero uno (01) de enero de 2019 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019). --
- 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 COMPAÑÍA PANAMEÑA DE GENERACIÓN, S.A., correspondiente del periodo del cero uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019). -----

d. Que el firmante: -----

d.1 Es responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa COMPAÑÍA PANAMEÑA DE GENERACIÓN, S.A., -----

d.2 Ha diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre COMPAÑÍA PANAMEÑA DE GENERACIÓN, S.A., 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 COMPAÑÍA PANAMEÑA DE GENERACIÓN, 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 ha revelado a los auditores de COMPAÑÍA PANAMEÑA DE GENERACIÓN, 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 COMPAÑÍA PANAMEÑA DE GENERACIÓN, S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de COMPAÑÍA PANAMEÑA DE GENERACIÓN, S.A. -----

REPUBLICA DE PANAMA

23.4.20



B/ 800

POSTALIA 175



NOTARIA PÚBLICA UNDECIMA

Circuito Notarial de Panamá

REPÚBLICA DE PANAMÁ



f. Que el firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de COMPAÑÍA PANAMEÑA DE GENERACIÓN, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.----Esta declaración la hago para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores. ----La suscrita Notaria deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontanea, que no hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los testigos señores: SILVIA CRISTEL HERNANDEZ ARAUZ, mujer, panameña, portadora de la cédula de identidad personal número cuatro-setecientos dieciséis-ciento cincuenta y nueve (4-716-159) y MILENYS MASSIEL WALTER BETHANCOURT, mujer, panameña, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-ochocientos sesenta-doscientos cuarenta y dos (8-860-242) ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, personas a quien conozco y son hábiles para ejercer el cargo, le encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, la Notaria que doy fe. -----

EL DECLARANTE,



SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER

SILVIA CRISTEL HERNANDEZ ARAUZ

MILENYS MASSIEL WALTER BETHANCOURT

DR. ALEXANDER VALENCIA MORENO

NOTARIO PUBLICO UNDECIMO DEL CIRCUITO DE PANAMA

