

**FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**

**Al 30 de junio de 2020**

PRESENTADO SEGÚN EL TEXTO ÚNICO DEL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No 18-2000 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<br>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 |
| NÚMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR:              | +507 263 4400                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| DIRECCIÓN DEL EMISOR:                       | Ave. Samuel Lewis<br>Ph Plaza Canaima, Piso 20                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR:             | Salomon Hanono                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: | sony@vicsons.com                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**I PARTE  
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

**A. Liquidez**

Al 30 de junio de 2020, el Emisor cuenta con un total de activos de B/.14,618,294. Hasta la fecha del 30 de junio de 2020, los Estados Financieros interinos del Emisor muestran una disminución del 0.41% ó B/. 59,633 en activos respecto a diciembre 2019. Esta disminución en los Activos totales se debe principalmente a la disminución del efectivo en un 45.44% o un total de B/.60,900 respecto a diciembre 2019; entre otras variaciones.

Al 30 de junio de 2020 el Emisor cuenta con un total de B/.73,127 en la cuenta de efectivo y un total de B/.206,987 en cuentas por cobrar, netas de corto plazo. Esto da como

resultado un total de liquidez al Emisor de B/.280,114 entre efectivo y cuentas por cobrar, netas.

#### **B. Recursos de capital**

Al 30 de junio de 2020 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/.10,952,759. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/. 10,419,241. El componente principal de esta utilidad son los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Al 30 de junio de 2020 la empresa no tiene deuda financiera.

#### **C. Resultados de las operaciones**

El ingreso operativo producto de los arrendamientos del emisor, disminuyó al 30 de junio de 2020 a B/.990,693 respecto a junio 2019 que fue de B/.1,059,375. Su ganancia neta antes de impuestos, al 30 de junio de 2020, disminuyó a la suma de B/.766,009 respecto a junio 2019 que fue por la suma de B/.909,588. La disminución porcentual entre junio 2020 y 2019 de la ganancia neta antes de impuestos fue del 15.79%. Este resultado se debe principalmente a la disminución de sus ingresos totales en un 7.55% o un total de B/.81,659 respecto a junio 2019, al aumento en los gastos, entre otras variaciones.

#### **D. Análisis de perspectivas del emisor**

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

### **II PARTE ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjuntan Estados Financieros Interinos no auditados al 30 de junio de 2020.

### **III 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.

#### **IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

No Aplica, debido a que no se han emitido series que estén garantizadas por Fideicomiso.

#### **V PARTE DIVULGACIÓN**

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

- Publicación del informe en la página web de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima S.I.I., S.A.: [www.primasii.com](http://www.primasii.com)
- Envío a la Superintendencia de Mercado de Valores.

El informe se divulga en agosto 2020.



Salomon Hanono  
Representante Legal

4

Estados financieros interinos No Auditados

Compañía Panameña de Generación, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

30 de junio de 2020

## Contenido

|                                    | Página |
|------------------------------------|--------|
| Informe de Contador Público        | 1      |
| Estado de situación financiera     | 2      |
| Estado de resultados integrales    | 3      |
| Estado de cambios en el patrimonio | 4      |
| Estado de flujos de efectivo       | 5      |
| Notas a los estados financieros    | 6 - 17 |

Informe del Contador Público Autorizado

A la Junta Directiva

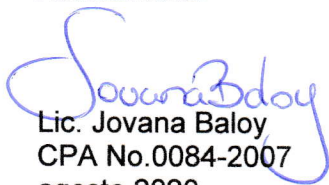
**Compañía Panameña de Generación, S.A.**

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

Los Balances generales interinos que se acompañan de Compañía Panameña de Generación, S.A. al 30 de junio de 2020 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el semestre terminado el 30 de junio de 2020 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 30 de junio de 2019, han sido preparados de los registros contables de la compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Compañía Panameña de Generación, S.A. al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada semestre terminado el 30 de junio de 2020 y 2019, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente

  
Lic. Jovana Baloy  
CPA No.0084-2007  
agosto 2020

**Jovana I. Baloy L.**  
**Cédula 8-771-199**  
**CPA N° 0084-2007**

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

Estado de situación financiera  
30 de junio de 2020  
(No auditado- Interino)

|                                           | Notas | junio<br>2020     | diciembre<br>2019 |
|-------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Activos</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Activos corrientes</b>                 |       |                   |                   |
| Efectivo                                  | 4 B/. | 73,127            | 134,027           |
| Alquileres por cobrar, neto               | 5     | 206,987           | 163,757           |
| Anticipo a proveedores                    |       | 12,277            | 12,276            |
| Gastos e impuestos pagados por adelantado |       | 8,665             | -                 |
| <b>Total de activos corrientes</b>        |       | <b>301,056</b>    | <b>310,060</b>    |
| <b>Activos no corrientes:</b>             |       |                   |                   |
| Mobiliarios, maquinarias y equipos , neto |       | 2,304             | 2,611             |
| Propiedades de inversión                  | 8     | 13,413,856        | 13,413,856        |
| Derecho de uso                            | 6     | 889,471           | 939,819           |
| Depósitos en garantías                    |       | 11,582            | 11,581            |
| Cuentas por cobrar compañía relacionada   |       | 25                | -                 |
| <b>Total de activos no corrientes</b>     |       | <b>14,317,238</b> | <b>14,367,867</b> |
| <b>Total activos</b>                      | B/.   | <b>14,618,294</b> | <b>14,677,927</b> |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>               |       |                   |                   |
| <b>Pasivos corrientes:</b>                |       |                   |                   |
| Cuentas por pagar proveedores             | B/.   | -                 | 10                |
| Adelantos recibidos por alquileres        |       | 2,750             | 8,338             |
| Arrendamiento financiero                  | 6     | 76,077            | 73,103            |
| Impuestos y otros pasivos por pagar       |       | 9,545             | 9,571             |
| <b>Total de pasivos corrientes</b>        |       | <b>88,372</b>     | <b>91,022</b>     |
| <b>Pasivos no corrientes:</b>             |       |                   |                   |
| Arrendamiento financiero                  | 6     | 861,113           | 899,910           |
| Depósitos en garantía - alquileres        |       | 217,968           | 212,195           |
| Cuentas por pagar compañía relacionada    | 7     | 2,498,082         | 2,498,050         |
| <b>Total de pasivos no corrientes</b>     |       | <b>3,577,163</b>  | <b>3,610,155</b>  |
| <b>Total de pasivos</b>                   |       | <b>3,665,535</b>  | <b>3,701,177</b>  |
| Compromisos                               | 12    | -                 | -                 |
| <b>Patrimonio:</b>                        |       |                   |                   |
| Acciones de capital                       | 9     | 533,518           | 533,518           |
| Ganancias acumuladas                      |       | 10,419,241        | 10,443,232        |
| <b>Total de patrimonio</b>                | B/.   | <b>10,952,759</b> | <b>10,976,750</b> |
| <b>Total de pasivos y patrimonio</b>      |       | <b>14,618,294</b> | <b>14,677,927</b> |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

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

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado de resultados integrales

Semestre terminado el 30 de junio de 2020

(No auditado- Interino)

|                                                          | <u>Notas</u> | <u>Corriente</u><br><u>abril - junio</u><br><u>2020</u> | <u>Acumulado</u><br><u>enero - junio</u><br><u>2020</u> | <u>Corriente</u><br><u>abril -junio</u><br><u>2019</u> | <u>Acumulado</u><br><u>enero - junio</u><br><u>2019</u> |
|----------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Ingresos:</b>                                         |              |                                                         |                                                         |                                                        |                                                         |
| Ingresos por Arrendamientos                              | B/.          | 472,172                                                 | 971,184                                                 | 514,736                                                | 1,038,747                                               |
| Cuota de Mantenimiento                                   |              | 9,813                                                   | 19,509                                                  | 10,147                                                 | 20,628                                                  |
| <b>Total de ingresos</b>                                 |              | <b>481,985</b>                                          | <b>990,693</b>                                          | <b>524,883</b>                                         | <b>1,059,375</b>                                        |
| <br><b>Gastos generales y administrativos</b>            | 9            | <br>(123,112)                                           | <br>(145,791)                                           | <br>(38,298)                                           | <br>(99,066)                                            |
| Alquiler de terreno                                      |              | -                                                       | -                                                       | (36,483)                                               | (72,965)                                                |
| Depreciación y amortización                              |              | (25,327)                                                | (50,655)                                                | (154)                                                  | (332)                                                   |
| <b>Total de gastos</b>                                   |              | <b>(148,439)</b>                                        | <b>(196,446)</b>                                        | <b>(74,935)</b>                                        | <b>(172,363)</b>                                        |
| <br>Ganancia en Operaciones                              |              | <br>333,546                                             | <br>794,247                                             | <br>449,948                                            | <br>887,012                                             |
| <br><b>Otros ingresos (egresos):</b>                     |              |                                                         |                                                         |                                                        |                                                         |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversion | 7            | -                                                       | -                                                       | -                                                      | -                                                       |
| Otros ingresos                                           |              | 4,408                                                   | 9,599                                                   | 12,816                                                 | 22,576                                                  |
| Intereses pagados                                        |              | (18,740)                                                | (37,837)                                                | -                                                      | -                                                       |
| <b>Total de otros ingresos (egresos)</b>                 |              | <b>(14,332)</b>                                         | <b>(28,238)</b>                                         | <b>12,816</b>                                          | <b>22,576</b>                                           |
| <br>Ganancia antes de impuesto sobre la renta            |              | <br>319,214                                             | <br>766,009                                             | <br>462,764                                            | <br>909,588                                             |
| Impuesto sobre la renta                                  | 10           | -                                                       | -                                                       | -                                                      | -                                                       |
| <b>Ganancia neta</b>                                     |              | <b>319,214</b>                                          | <b>766,009</b>                                          | <b>462,764</b>                                         | <b>909,588</b>                                          |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

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

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado de cambios en el patrimonio

Semestre terminado el 30 de junio de 2020

(No auditado- Interino)

|                                     | <u>Nota</u>  | <u>Capital en acciones</u> | <u>Ganancias acumuladas</u> | <u>Total de patrimonio</u> |
|-------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2018    | B/.          | 533,518                    | 11,281,042                  | 11,814,560                 |
| Dividendos Distribuidos             |              | -                          | (2,283,000)                 | (2,283,000)                |
| Ganancia neta                       |              | -                          | 1,445,190                   | 1,445,190                  |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019    | 9            | 533,518                    | 10,443,232                  | 10,976,750                 |
| Dividendos Declarados               |              | -                          | (790,000)                   | (790,000)                  |
| Ganancia neta                       |              | -                          | 766,009                     | 766,009                    |
| <b>Saldo al 30 de junio de 2020</b> | <b>9 B/.</b> | <b>533,518</b>             | <b>10,419,241</b>           | <b>10,952,759</b>          |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

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

Estado de flujos de efectivo  
 Semestre terminado el 30 de junio de 2020  
 (No auditado- Interino)

|                                                                     | <u>Notas</u> | <u>junio</u><br><u>2020</u> | <u>junio</u><br><u>2019</u> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>          |              |                             |                             |
| Ganancia neta                                                       | B/.          | 766,009                     | 909,588                     |
| Ajustes por:                                                        |              |                             |                             |
| Depreciación y amortización                                         |              | 50,655                      | 332                         |
| Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión              |              | -                           | -                           |
|                                                                     |              | <u>816,664</u>              | <u>909,920</u>              |
| Cambios netos en los activos y pasivos:                             |              |                             |                             |
| Alquileres por cobrar                                               |              | (43,230)                    | 35,054                      |
| Anticipos a proveedores                                             |              | (1)                         | 16,664                      |
| Gastos e impuestos pagados por adelantado                           |              | (8,665)                     | (7,900)                     |
| Depósitos entregados en garantía                                    |              | (1)                         | -                           |
| Cuentas por pagar proveedores                                       |              | (10)                        | 1,576                       |
| Adelantos recibidos por alquileres                                  |              | (5,588)                     | -                           |
| Impuestos y otros pasivos por pagar                                 |              | (26)                        | 624                         |
| Depósitos en garantía alquileres                                    |              | 5,773                       | 7,190                       |
| <b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>      |              | <u>764,916</u>              | <u>963,128</u>              |
| <b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>     |              |                             |                             |
| Saldos entre compañías relacionadas                                 |              | 7                           | (285)                       |
| Arrendamiento Financiero                                            |              | (35,823)                    | -                           |
| Dividendos pagados                                                  |              | (790,000)                   | (1,020,000)                 |
| <b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b> |              | <u>(825,816)</u>            | <u>(1,020,285)</u>          |
| Disminución (Aumento) neto de efectivo                              |              | (60,900)                    | (57,157)                    |
| Efectivo al inicio del año                                          |              | 134,027                     | 83,103                      |
| Efectivo al final del año                                           | 4 B/.        | <u>73,127</u>               | <u>25,946</u>               |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

Notas a los estados financieros

**30 de junio de 2020**

## **1. Organización y operaciones**

Compañía Panameña de Generación, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) 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. Su principal actividad es el desarrollo de proyectos de construcción y alquiler de galeras comerciales. Las instalaciones de la empresa 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 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.

En febrero 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.

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

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

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

### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados conforme con las Normas Internacionales de Información financiera.

### **Base de preparación**

Los estados financieros de la Compañía han sido 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**

Los estados financieros se expresan en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (U\$S) de Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el Dólar (U\$S) de Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

### **Reclasificación**

Ciertas cifras y rubros de los estados financieros del 2019 han sido reclasificados para hacerlas comparativas con su presentación del 2020. Dichas reclasificaciones no causan efecto en la situación financiera y resultados de las operaciones presentadas en los estados financieros a esa fecha.

### **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 resultados durante el año. Las estimaciones relacionadas, están basadas 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 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 los precios sobre una base de negocio en marcha.

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.

### **Efectivo**

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

### **Alquileres por cobrar**

Los Alquileres por cobrar, son reconocidos y registrados al monto original de la factura, se originan por servicios de alquileres de bodegas y están presentadas al costo.

### **Provisión para cuentas de dudoso cobro**

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

### **Propiedades de Inversión**

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas, para la apreciación del 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 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 periodo en que se incurre.

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

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

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

#### **Depósitos en garantía de clientes**

Los depósitos en garantía de clientes consisten en un mes de cuota de alquiler sin incluir el 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.

#### **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.

#### **Dividendos distribuidos**

Los dividendos distribuidos al accionista de La Compañía se reconocen como un pasivo en el estado de situación financiera, en el periodo en que los dividendos son aprobados por la Junta Directiva y si se aprueban dividendos durante los tres primeros meses del periodo 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 periodo reportado, estos son reconocidos a la fecha de los estados financieros. Posteriormente el pasivo se amortiza mediante los pagos realizados al accionista.

#### **Reconocimiento del ingreso**

Los ingresos por alquiler y cuota de mantenimiento se reconocen mensualmente por el método de devengado, de acuerdo con los contratos de alquiler.

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

**Nuevas Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el periodo 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.

La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto material en los estados financieros de la Compañía para el período de aplicación inicial.

### 4. Efectivo

Al 30 de junio de 2020, la Compañía mantiene efectivo, los cuales se detallan a continuación:

|                     | <b>junio<br/>2020</b> | <b>diciembre<br/>2019</b> |
|---------------------|-----------------------|---------------------------|
| Caja menuda         | 250                   | 250                       |
| Banco General, S.A. | 68,926                | 129,735                   |
| Prival Bank, S.A.   | 3,951                 | 4,042                     |
|                     | <u>73,127</u>         | <u>134,027</u>            |

### 5. Alquileres por cobrar

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

|                                  | <b>Junio<br/>2020</b> | <b>Diciembre<br/>2019</b> |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Alquileres por cobrar            | 306,987               | 163,757                   |
| Reserva para cuentas incobrables | (100,000)             | -                         |
|                                  | <u>206,987</u>        | <u>163,757</u>            |

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

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

| <b>Costo:</b>                     | <b>2020</b>           |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Saldo neto al inicio del año      | 939,819               |
| Gasto del año                     | (50,348)              |
| Saldo neto al 30 de junio de 2020 | <u><u>889,471</u></u> |

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

### **Pasivos por arrendamiento financieros**

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

|                                   | <b>2020</b>           |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Saldo neto al inicio del año      | 973,013               |
| Pagos realizados                  | (35,823)              |
| Saldo neto al 30 de junio de 2020 | <u><u>937,190</u></u> |

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

Al 30 de junio de 2020, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas:

|                                                | <b>junio<br/>2020</b> | <b>diciembre<br/>2019</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b><u>Cuentas cobrar:</u></b>                  |                       |                           |
| Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.      | <u>25</u>             | <u>-</u>                  |
| <b><u>Cuentas por pagar:</u></b>               |                       |                           |
| Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. | <u>2,498,082</u>      | <u>2,498,050</u>          |
|                                                | <b>junio<br/>2020</b> | <b>junio<br/>2019</b>     |
| <b><u>Transacciones:</u></b>                   |                       |                           |
| <b><u>Honorarios:</u></b>                      |                       |                           |
| Vicsons Construction Corporation, S.A.         | <u>-</u>              | <u>955</u>                |
|                                                | <u>-</u>              | <u>955</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 periodo corriente.

## **8. Propiedades de inversión**

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

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

|                              | <b>junio<br/>2020</b> | <b>diciembre<br/>2019</b> |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Saldo al inicio del año      | 13,413,856            | 13,718,716                |
| Cambio en el valor razonable | -                     | (304,860)                 |
| Saldo al final del año       | <u>13,413,856</u>     | <u>13,413,856</u>         |

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

| <b>Costo de<br/>construcción</b> | <b>Valor de los<br/>Avalúos y otros</b> | <b>Cambio en el<br/>valor razonable</b> |
|----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <u>4,503,743</u>                 | <u>13,413,856</u>                       | <u>8,910,113</u>                        |

## **9. Capital en Acciones**

|                                                                                         | <b>junio<br/>2020</b> | <b>diciembre<br/>2019</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Acciones clases "A", autorizadas 500, sin valor nominal, totalmente pagadas y liberadas | 625                   | 625                       |
| Acciones clases "B", autorizadas 500, sin valor nominal, totalmente pagadas y liberadas | <u>532,893</u>        | <u>532,893</u>            |
|                                                                                         | <u>533,518</u>        | <u>533,518</u>            |

## 10. Gastos generales y administrativos

Al 30 de junio, la Compañía mantiene los siguientes gastos generales y administrativos:

|                               | junio 2020     | junio 2019    |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Provisión cuentas incobrables | 100,000        | -             |
| Honorarios profesionales      | 24,232         | 22,545        |
| Reparación y mantenimiento    | 6,878          | 59,441        |
| Legales y notariales          | 2,081          | 1,994         |
| Jardinería                    | 1,254          | 1,030         |
| Combustible                   | 576            | 843           |
| Aseo y limpieza               | 539            | 660           |
| Seguros                       | 8,665          | 8,665         |
| Comisiones y cargos bancarios | 118            | 164           |
| Otros gastos                  | 1,079          | 1,481         |
| Impuesto                      | 318            | 346           |
| Electricidad                  | 54             | 18            |
| Alquiler de equipo            | -              | 1,475         |
| Letreros y señalizaciones     | -              | 350           |
| Útiles de Oficina             | -              | 54            |
|                               | <b>145,791</b> | <b>99,066</b> |

## 11. Impuestos 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 2019, 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.

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.

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 (23,163.57m<sup>2</sup>) de uso exclusivo para la construcción de galeras, que constan de depósitos de almacenajes y oficinas, subarrendadas a personas naturales o jurídicas que realicen actos de comercio vinculados a las actividades que desarrolla el Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.

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

### **Algunas consideraciones del contrato**

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

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

### **13. 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.
- 2- CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO DÓLARES 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.

#### **14. Administración del riesgo financiero**

Los principales riesgos de instrumentos financieros de la compañía se describen a continuación.

**Riesgo de crédito** – La compañía revisa las cuentas por cobrar para evaluar el deterioro. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado de resultados, la compañía toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados.

**Riesgo de liquidez** – La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

#### **15. Eventos subsecuentes**

A raíz del brote del nuevo coronavirus (COVID-19) declarado pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS). 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, entidades bancarias y otras actividades. 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 el Grupo espera que este asunto no tenga un impacto significativo en sus operaciones, se están tomando las debidas medidas para mantener la continuidad del negocio.