

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

Al 31 de marzo de 2021

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 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 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 31 de marzo de 2021, el Emisor cuenta con un total de activos de B/.14,486,029. Hasta el 31 de marzo de 2021, los Estados Financieros interinos del Emisor muestran una disminución del 0.39% ó B/. 56,435 en activos respecto a diciembre 2020. Esta disminución en los Activos totales se debe principalmente a la disminución del efectivo en un 31.54% o un total de B/.20,247 respecto a diciembre 2020, así como también a la disminución del alquiler por cobrar, neto en un 7.74% o un total de B/.27,173 respecto a diciembre 2020; entre otras variaciones.

Al 31 de marzo de 2021 el Emisor cuenta con un total de B/.43,941 en la cuenta de efectivo y un total de B/.323,855 en cuentas por cobrar, netas, de corto plazo. Esto da como

Representante legal



IN-T trimestre terminado el 31 de marzo de 2021

resultado un total de liquidez al Emisor de B/.367,796 entre efectivo y cuentas por cobrar, netas.

B. Recursos de capital

Al 31 de marzo de 2021 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/.10,802,078. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/. 10,268,560. El componente principal de esta utilidad son los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Al 31 de marzo de 2021 la empresa no tiene deuda financiera.

C. Resultados de las operaciones

El ingreso operativo producto de los arrendamientos del emisor, aumentó al 31 de marzo de 2021 a B/.519,481 respecto a marzo 2020 que fue de B/.508,707. Su ganancia neta antes de impuestos, al 31 de marzo de 2021, aumento a la suma de B/.452,734 respecto a marzo 2020 que fue por la suma de B/.446,795. El incremento porcentual entre marzo 2021 y 2020 de la ganancia neta antes de impuestos fue del 1.33%. Este resultado se debe principalmente al incremento de los ingresos operativos respecto a marzo 2020, en un 2.12% ó B/.10,774, 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

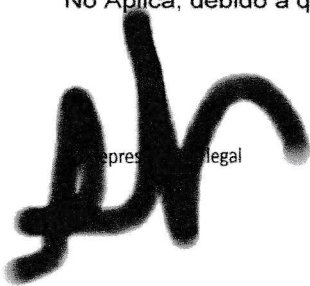
Se adjuntan Estados Financieros Interinos no auditados al 31 de marzo de 2021.

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.



Representante legal

IN-T trimestre terminado el 31 de marzo de 2021

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
- Envío a la Superintendencia de Mercado de Valores.

El informe se divulga en mayo 2021.



Salomon Hanono
Representante Legal



Representante legal

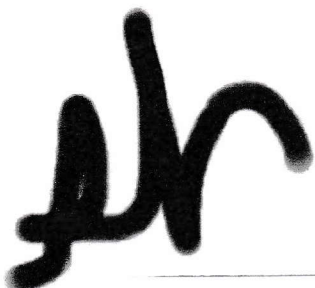
Estados financieros interinos No Auditados

Compañía Panameña de Generación, S.A.

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

(Panamá, República de Panamá)

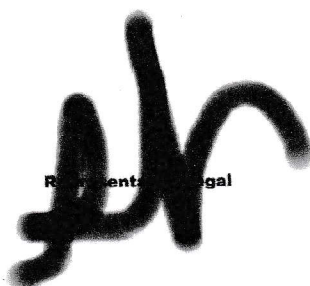
31 de marzo de 2021



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 - 18



Representante legal



CPA

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 31 de marzo de 2021 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 31 de marzo de 2020, 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente


Lic. Jovana Baloy
CPA No.0084-2007
mayo 2021

Jovana I. Baloy L.
Cédula 8-771-199
CPA Nº 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
 31 de marzo de 2021
 (No auditado- Interino)

	Notas	Marzo 2021	Diciembre 2020
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	4	43,941	64,188
Alquileres por cobrar, neto	5	323,855	351,028
Anticipo a proveedores		12,757	12,340
Gastos e impuestos pagados por adelantado		13,003	780
Total de activos corrientes	B/.	393,556	428,336
Activos no corrientes:			
Mobiliarios, maquinarias y equipos, neto		1,715	1,996
Propiedades de inversión	8	13,261,426	13,261,426
Derecho de uso	6	813,950	839,124
Depósitos en garantías		11,582	11,582
Cuentas por cobrar compañía relacionada	7	3,800	-
Total de activos no corrientes	B/.	14,092,473	14,114,128
Total activos	B/.	14,486,029	14,542,464
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores		1,977	8
Adelantos recibidos por alquileres		31,548	7,152
Arrendamiento financiero	6	80,765	79,171
Impuestos y otros pasivos por pagar		9,961	3,325
Total de pasivos corrientes	B/.	124,251	89,656
Pasivos no corrientes:			
Arrendamiento financiero	6	799,940	820,739
Depósitos en garantía - alquileres		261,760	217,968
Cuentas por pagar compañía relacionada	7	2,498,000	2,564,757
Total de pasivos no corrientes	B/.	3,559,700	3,603,464
Total de pasivos	B/.	3,683,951	3,693,120
Compromisos	12		
Patrimonio:			
Acciones de capital	9	533,518	533,518
Ganancias acumuladas		10,268,560	10,315,826
Total de patrimonio	B/.	10,802,078	10,849,344
Total de pasivos y patrimonio	B/.	14,486,029	14,542,464

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
 Trimestre terminado el 31 de marzo de 2021
 (No auditado- Interino)

	Notas	Acumulado Enero - Marzo 2021	Acumulado Enero - Marzo 2020
Ingresos:			
Ingresos por Arrendamientos	B/.	510,472	499,011
Cuota de Mantenimiento		9,009	9,696
Total de ingresos	B/.	519,481	508,707
 Gastos generales y administrativos	10	(23,802)	(22,678)
Depreciación y amortización	6	(25,320)	(25,328)
Total de gastos	B/.	(49,122)	(48,006)
 Ganancia en Operaciones		470,359	460,701
Otros ingresos (egresos):			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversion	8	-	-
Otros ingresos		-	5,191
Intereses pagados		(17,625)	(19,097)
Total de otros ingresos (egresos)	B/.	(17,625)	(13,906)
 Ganancia antes de impuesto sobre la renta		452,734	446,795
Impuesto sobre la renta	11	-	-
Ganancia neta	B/.	452,734	446,795

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

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2021

(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 2019	B/.	533,518	10,443,232	10,976,750
Ganancia neta		-	1,454,594	1,454,594
Dividendos Distribuidos		-	(1,582,000)	(1,582,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	9	533,518	10,315,826	10,849,344
Dividendos Declarados		-	(500,000)	(500,000)
Ganancia neta		-	452,734	452,734
Saldo al 31 de marzo de 2021	9 B/.	<u>533,518</u>	<u>10,268,560</u>	<u>10,802,078</u>

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

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2021

(No auditado- Interino)

	Notas	Marzo 2021	Marzo 2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia neta	B/.	452,734	446,795
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		25,320	25,328
		<u>478,054</u>	<u>472,123</u>
Cambios netos en los activos y pasivos:			
Alquileres por cobrar		27,173	(3,727)
Anticipos a proveedores		(417)	(1)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(12,223)	(575)
Depósitos entregados en garantía		-	(1)
Cuentas por pagar proveedores		1,969	(10)
Adelantos recibidos por alquileres		24,396	(5,588)
Impuestos y otros pasivos por pagar		6,636	816
Depósitos en garantía alquileres		43,792	5,773
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>569,380</u>	<u>468,810</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición (Descarte) de activos fijos		135	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>135</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Saldos entre compañías relacionadas		(70,557)	(17)
Arrendamiento Financiero		(19,205)	(17,733)
Dividendos pagados		(500,000)	(400,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(589,762)</u>	<u>(417,750)</u>
Disminución (Aumento) neto de efectivo		(20,247)	51,060
Efectivo al inicio del año		64,188	134,027
Efectivo al final del año	4 B/.	<u>43,941</u>	<u>185,087</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2021

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.

COVID-19

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia mundial producto de la rápida propagación del nuevo coronavirus (COVID-19). El COVID-19 y las acciones que están tomando las entidades encargadas de dar respuestas, han comenzado a impactar a las empresas y personas en los negocios donde estos desarrollan sus operaciones de negocios.

En la Compañía, estos impactos actuales o en el futuro cercano, entre otros asuntos, incluye la disminución en recaudación de ciertos cobros de ingresos, la disminución de los ingresos percibidos producto de la aplicación de descuentos y condiciones especiales a determinados clientes, previo análisis del grado de afectación que ellos hayan sufrido en el desarrollo de sus actividades como resultado de la pandemia.

La Compañía no tiene una estimación del impacto potencial de estos u otros factores relacionados con COVID-19. A medida que la situación de COVID-19 continúa desarrollándose, la Empresa sigue los planes e instrucciones del gobierno y las

Representante Legal



CPA



principales autoridades de salud en materia de prevención del Covid-19, al tiempo que garantiza la continuación de los negocios.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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.

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.

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

Representante Legal



CPA

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 amortización, la medición del valor razonable de las propiedades de inversión y la provisión para posibles pérdidas de cuentas por cobrar.

Activos financieros

La compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos

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.

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.

Provisión para cuentas de dudoso cobro

La Administración estima la provisión para cuentas de cobro 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.

Pasivos financieros

El Grupo clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar a corto plazo son reconocidas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de las mismas.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo ha sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Representante Legal



CPA

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.

Activos por derecho de uso

La compañía reconoce 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.


Representante Legal


CPA

Reconocimiento de ingresos

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

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

Medición del valor razonable

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

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

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

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 2021:

- NIC 16 - Propiedad, planta y equipo (modificaciones - ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).

Representante Legal



CPA

- NIC 37 - Provisiones y contingencias (modificaciones - costo de cumplimiento de un contrato oneroso).
- Mejoras anuales a los estándares NIIF 2018-2020.
- NIIF 16 - Arrendamientos (elimina cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento).
- NIIF 9 - Instrumentos financieros (aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos).

Modificaciones a la NIIF 16 Concesiones de renta relativas a Covid-19

El 28 de mayo de 2020, IASB emitió la modificación. Provee alivios a los arrendatarios de aplicar la guía de NIIF 16 en modificaciones para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como consecuencia de la Covid-19. Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento. El arrendatario que hace esta selección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

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

4. Efectivo

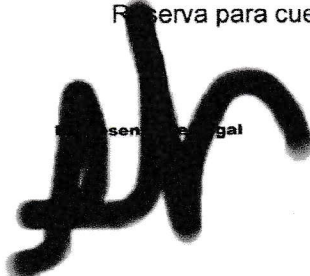
Al 31 de marzo de 2021, la Compañía mantiene efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	marzo 2021	diciembre 2020
Caja menuda	250	250
Banco General, S.A.	39,825	60,019
Prival Bank, S.A.	3,866	3,919
	<u>43,941</u>	<u>64,188</u>

5. Alquileres por cobrar

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

	marzo 2021	diciembre 2020
Alquileres por cobrar	423,855	451,028
Reserva para cuentas incobrables	(100,000)	(100,000)
	<u>323,855</u>	<u>351,028</u>




El movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro se presenta como sigue:

	Marzo 2021	Diciembre 2020
Saldo al inicio del año	100,000	-
Eliminación de cuentas incobrables	-	-
Aumento de la provisión	-	100,000
Saldos al final del año	100,000	100,000

6. Activos por derecho de uso, neto

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

Costo:	marzo 2021	diciembre 2020
Saldo neto al inicio del año	839,124	939,819
Gasto del año	(25,174)	(100,695)
Saldo neto	813,950	839,124

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:

	marzo 2021	diciembre 2020
Saldo neto al inicio del año	899,910	973,013
Pagos realizados	(19,205)	(73,103)
Saldo neto	880,705	899,910

7. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2021, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas:

	marzo 2021	diciembre 2020
Cuentas por cobrar:		
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	3,778	-
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	22	-
	3,800	-

Representante Legal



CPA



Cuentas por pagar:

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	2,498,000	2,564,757
--	-----------	-----------

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 2020.

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

	marzo 2021	diciembre 2020
Saldo al inicio del año	13,261,426	13,413,856
Cambio en el valor razonable	-	(152,430)
Saldo al final del año	13,261,426	13,261,426

Los cambios en el valor razonable se determinaron así:

<u>Costo de construcción</u>	<u>Valor de los Avalúos y otros</u>	<u>Cambio en el valor razonable</u>
4,503,743	13,261,426	8,757,683

9. Capital en Acciones

	marzo 2021	marzo 2020
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	532,893	532,893
	533,518	533,518


Representante Legal


CPA

10. Gastos generales y administrativos

Al 31 de marzo, la Compañía mantiene los siguientes gastos generales y administrativos:

	marzo 2021	marzo 2020
Honorarios profesionales	13,302	12,236
Seguros	4,342	192
Reparación y mantenimiento	2,265	6,697
Legales y notariales	2,000	2,002
Jardinería	642	789
Aseo y limpieza	523	268
Combustible	318	327
Otros gastos	280	50
Comisiones y cargos bancarios	80	75
Electricidad	50	32
Impuesto	-	10
	<u>23,802</u>	<u>22,678</u>

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, 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.

Representante Legal


CPA

- 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 periodo 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

Representante Legal



CPA



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.

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.



Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.



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 reconvencción en contra de LG Electronics Panamá, S.A.

El 15 de mayo 2012 Compañía Panameña de Generación, S.A. promovió una demanda de reconvencción 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:

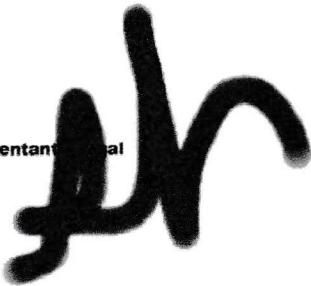
- 1- OCHOCIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN DÓLARES CON CINCUENTA CENTESIMOS (B/.823,291.50) en concepto de capital (correspondientes al canon de arrendamiento desde octubre 2013 hasta enero de 2016), más perjuicios, intereses moratorios, costas y gastos del proceso, salvo mejor tasación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

Representante Legal



CPA

14. Administración del riesgo financiero

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.

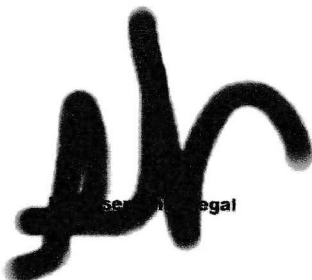
a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.



se
legal



CPA