

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

Año terminado al 31 de diciembre del 2014

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO
No 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos corporativos que serán emitidos en una o más series, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, según resolución SMV nro. 480-13 de 21 de noviembre del 2013

NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono +507 263 4400
Fax +507 314 6689

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Ave. Samuel Lewis
Torre Banistmo, Piso 20

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

I PARTE

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A. sociedad anónima debidamente organizada según consta en la Escritura Pública N° 10,356 de 29 de diciembre de 2005 de la Notaría Novena del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 512616, Documento 890666 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 4 de enero de 2006, domiciliada en Panamá, Rep. De Panamá y con domicilio comercial en Torre Banistmo, Piso veinte (20), Ave. Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá, teléfono +507 263-4400. El apartado postal del Emisor es 0816-01-659, Panamá, Rep. De Panamá. La duración de la sociedad es perpetua.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Informe de Actualización, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión, o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Informe de Actualización, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap, o suscripción preferente.

Como evento subsecuente posterior al cierre de ejercicio fiscal 2014 se informa que mediante acta de junta de accionistas con fecha 25 de febrero de 2015 el emisor autorizó

distribuir dividendos por la suma de B/.320,000.00, correspondientes a la utilidad generada en el ejercicio 2014, estos dividendos fueron pagados el mes de Marzo 2015.

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

Eventos importantes en el desarrollo de la empresa:

- El 19 de abril de 2007 la Universidad de Panamá adjudica contrato de arrendamiento de terreno a Parque Industrial y Corporativo Sur.
- El 9 de marzo de 2009, McKinney Internacional es contratada para el diseño de la infraestructura del parque.
- El 12 de marzo de 2009 la empresa DHL Global Forwarding firma contrato de arrendamiento como primer cliente en Parque Sur.
- El 9 de junio de 2009 se inicia la construcción de la infraestructura fase 1.
- El 1 de octubre de 2009 se inicia la construcción del Edificio para DHL Global Forwarding.
- El 1 de febrero de 2010 se inicia la construcción del Edificio Flexspace 1.
- El 21 de octubre de 2010 se inicia la construcción del Edificio C-03.
- El 21 de octubre de 2010 se inicia la construcción del Edificio C-04.
- El 26 de octubre del 2010 se inicia la construcción del Edificio Flex C13-18.
- El 1 de marzo de 2011, Hines es contratada para brindar el servicio de administración del parque (Property Management).
- El 4 de marzo de 2011 se inicia la construcción del Edificio Flexspace 2.
- El 24 de marzo de 2011 el banco HSBC otorga financiamiento a largo plazo a Parque Industrial y Corporativo Sur.
- El 8 de junio de 2011 se inicia la construcción del Edificio Flexspace 4.
- El 7 de febrero de 2012 se inicia la construcción de la infraestructura fase 2.
- El 8 de mayo de 2012 se inicia la construcción del Edificio Flexspace 5 y 6.
- El 19 de julio de 2012 se inicia la construcción del Patio C-15
- El 22 de agosto de 2012 el Ministerio de Comercio e Industrias emite Resolución para otorgar Licencia No.1 como Promotor de Zona Franca a Parque Industrial y Corporativo Sur.
- El 04 de septiembre 2012 se inicia la construcción de Zona Franca, Flex 10
- El 10 de septiembre de 2012 se inicia la construcción del Edificio Flexspace 7
- El 06 de diciembre de 2012 se inicia la construcción del Patio 09
- El 04 de marzo de 2013 se inicia la construcción del Edificio Flex 8 y 9
- El 19 de abril de 2013 se inicia la construcción del Edificio C-15
- El 15 de mayo de 2013 se inicia la construcción del Edificio Flexspace 3
- El 3 de junio de 2013 el banco Scotiabank aprueba financiamiento a largo plazo a Parque Industrial y Corporativo Sur
- El 28 de noviembre de 2013 se inicia la construcción del Edificio C-22
- El 18 de junio de 2014 se inicia la construcción del Patio V-12
- El 20 de junio de 2014 se inicia la construcción del Patio V-10
- El 15 de diciembre de 2014 se inicia la construcción del Edificio Flex 11

Parque Industrial y Corporativo Sur realiza sus inversiones en activo fijo inmobiliario en un proyecto local, este consiste en la construcción de galeras de almacenaje para alquiler. El proyecto está dividido en diferentes etapas, cada una de ellas es financiada por líneas de crédito y préstamos de corto y largo plazo, otorgadas por bancos de la localidad.



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2014 Parque Industrial y Corporativo Sur

Capitalización y endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre del 2014 y un resumen explicativo:

	Auditados 31/12/2014
<u>Pasivos</u>	
Pasivos Circulantes:	
Sobregiros Bancarios	2,204,868
Préstamos por Pagar	4,639,258
Impuesto sobre la renta por pagar	214,332
Cuentas por pagar – proveedores	230,790
Adelanto de clientes	19,739
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	81,063
Cuentas por pagar – otras	128
Total Pasivos Circulantes	7,390,178
Pasivos No Circulantes:	
Préstamos por Pagar	46,127,409
Depósitos en garantía – clientes	903,849
Bonos por pagar - compañía relacionada	4,946,000
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	222,000
Impuesto Diferido	5,126,901
Total Pasivos No Circulantes	57,326,159
Total de Pasivos	64,716,337
<u>Patrimonio</u>	
Acciones comunes	10,000
Utilidades acumuladas	52,651,736
Total de Patrimonio	52,661,736
Total de Pasivos y Patrimonio	<u>117,378,073</u>

A continuación detallamos las principales relaciones bancarias y de crédito que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2014, junto con su saldo, y sus garantías en caso de que las mismas cuenten con garantías específicas.

Entidad financiera	Saldo al 31 de diciembre del 2014
The Bank of Nova Scotia (Panamá), Préstamo hasta por un monto de B/. 29,500,000.00 a una tasa LIBOR (30 días) más 3.5% con un floor rate de 4%, con vencimiento en 7 años, renovables por un periodo adicional de 3 años a opción del Banco, el cual requiere abonos mensuales a Capital, intereses y FECL. Garantías:	26,825,000
<ul style="list-style-type: none"> - Hipoteca sobre las fincas: 414354-414356-414352-414351-414353-414355-414357 - Asignación de contratos de arrendamientos presentes y futuros. - Carta de garantía emitida por Banco General equivalente a 6 meses de Servicio de deuda, por B/.1,600,000 - Posposición de cuentas pagar accionistas y afiliadas - Acuerdo de dilución accionario debidamente aceptado por todos los accionistas del Deudor. - Fianza de cumplimiento para pago de los cánones de arrendamiento bajo el contrato con la universidad de Panamá por un monto equivalente a seis meses de arrendamiento. 	
The Bank of Nova Scotia (Panamá), Préstamo hasta por un monto de B/. 32,400,000.00 a una tasa LIBOR (30 días) más 3.5% con un floor rate de 4%, con vencimiento en 7 años, renovables por un periodo adicional de 4 años a opción del Banco, el cual requiere abonos mensuales a Capital, intereses y FECL. Garantías:	23,941,667
<ul style="list-style-type: none"> - Hipoteca sobre las fincas: 468790-468840-468842-468843 y 468844. - Asignación de contratos de arrendamientos presentes y futuros. - Carta de garantía emitida por Banco General equivalente a 6 meses de Servicio de deuda, por B/.1,755,365 - Posposición de cuentas pagar accionistas y afiliadas - Acuerdo de dilución accionario debidamente aceptado por todos los accionistas del Deudor. - Fianza de cumplimiento para pago de los cánones de arrendamiento bajo el contrato con la universidad de Panamá por un monto equivalente a seis meses de arrendamiento. 	
Sobregiro bancario con Towerbank	138,318
Sobregiro bancario con Banco General	2,066,550

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

1) Junta Directiva

Según el artículo séptimo y octavo del Pacto Social, la sociedad tendrá inicialmente tres (3) Directores.

El número de los Directores podrá ser aumentado de tiempo en tiempo. Los nombres y direcciones de los actuales Directores de la sociedad son los siguientes: Salomon Victor Hanono Wiznitzer, Alejandro Hanono Wiznitzer y Alexander Delgado T., todos con domicilio en la Torre Banistmo, Piso veinte (20), Avenida Samuel Lewis, Apartado Postal 0816-01-659, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Con sujeción a las disposiciones de la Ley y de este Pacto el número y término de duración del cargo de Directores serán fijados por la Junta Directiva. Salvo lo dispuesto al contrario en los Estatutos de la sociedad, en caso de vacantes en la Junta Directiva, la mayoría de los Directores en ejercicio de sus funciones, aunque no constituyan quórum, podrán elegir los Directores que requiera para llenar tales vacantes. No es necesario que los Directores sean accionistas. La mitad más uno del número de Directores o el número que especifique de tiempo en tiempo la Asamblea de Accionista, presentes personalmente o por medio de apoderado constituirán quórum en cualquier sesión de la Junta Directiva. La Junta Directiva podrá ejercer todas las facultades de la sociedad con excepción de aquellas que la Ley, este Pacto Social o los estatutos,

confieran o reserven a los accionistas. En cualquier sesión de la Junta Directiva, cualquier Director podrá ser representado y votar por medio de apoderado o apoderados nombrados por instrumentos escrito, público o privado, con o sin poder de sustitución quienes no necesitan ser Directores.

La Junta Directiva nombrará de entre su seno, por mayoría de votos, un Presidente de la Junta, quien presidirá todas las reuniones que determine la Junta. Las ausencias del Presidente de la Junta Directiva serán suplidas por el Director designado para tal efecto en la reunión que se trate. El cargo de Presidente de la Junta no será incompatible con otros cargos o funciones de Dignatario de la propia sociedad. Un Director podrá tener cualquier cargo remunerado con la sociedad además del cargo de Director. Los Directores no estarán inhabilitados para celebrar a título personal, directa o indirectamente, con permiso de la Junta Directiva, contratos arreglos o tratos con la sociedad. La Junta Directiva podrá nombrar dos o más miembros de su seno para constituir un Comité Ejecutivo o cualquier otro Comité o Comités, los cuales tendrán y ejercerán las facultades de la Junta Directiva, hasta el punto y con sujeción a las restricciones expresadas en este Pacto Social o por las resoluciones por las cuales nombran tal Comité o Comités.

2) Representación Legal

Según el artículo décimo primero del Pacto Social, el Presidente podrá ejercer individualmente la representación legal de la sociedad, y en su ausencia será ejercida por la Secretaría, y en su defecto quien designe la Junta Directiva.

3) Negocios

Según el Pacto Social de la Compañía, la sociedad se dedicará a realizar negocios en general, tanto en Panamá como en el extranjero. Además podrá dedicarse a las siguientes actividades:

- a. Venta de mercancía seca en general.
- b. Comprar, vender, y negociar toda clase de artículos de consumo, acciones, bonos y valores de toda clase.
- c. Solicitar y dar dinero en préstamo, con o sin garantía, celebrar, extender, cumplir y llevar a cabo contratos de toda clase, constituirse en fiador de o garantizar la realización y cumplimiento de todos y cualesquiera contratos.
- d. Comprar, tener, vender y traspasar acciones de su propio capital, sus bonos y otras obligaciones, de tiempo en tiempo hasta el grado, en la manera y en los términos que sus directores determinen.
- e. Compra y Venta de bienes muebles, inmuebles, hipotecar, arrendar, solicitar préstamos en los bancos, abrir cuentas corrientes y de ahorros a nombre de la sociedad.

4) Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

Todas las sesiones de la 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) Administración de los negocios de la sociedad

Según el artículo séptimo del Pacto Social del Emisor, los negocios de la Sociedad serán administrados por la Junta Directiva con sujeción a los alineamientos del Pacto Social, salvo los que la Ley, este Pacto Social o Los Estatutos reserven a los Accionistas.

6) 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.

7) Modificaciones

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital. Sin embargo, la sociedad se reserva el derecho de reformar su Pacto Social según la cláusula décimo cuarto del mismo.

8) Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

9) 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. Ninguna cláusula en el Pacto Social restringe el traspaso de acciones de la Compañía, ni el cambio de control de la misma.

C. 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.

1) Descripción de giro de negocios

El Emisor es la empresa promotora de un parque industrial llamado Parque Industrial y Corporativo Sur (Parque Sur), ubicado en la Ciudad de Panamá, en la intersección del Corredor Sur con la Avenida Domingo Díaz, Corregimiento de Juan Díaz. En Parque Sur se desarrollan principalmente bodegas, pero adicionalmente se desarrollan oficinas, y locales comerciales.

El terreno donde está ubicado el complejo de Parque Sur es propiedad de la Universidad de Panamá, con la cual se tiene un Contrato de Arrendamiento de Terreno (No.2006-72) por un término de 20 años. El contrato está refrendado por la Contraloría General de la República e inscrito en el Registro Público con fecha del 22 de febrero de 2011. El área neta de arrendamiento es de 18Has + 2,451m². El área bruta del terreno es de 25Has + 3,945 m². El terreno sujeto de este arrendamiento se encuentra segregado con el número de Finca No.293111, inscrita a Documento Redi 1484659, Código de Ubicación 8718.

Mediante el contrato No 2006 - 72 celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A. se le otorga en arrendamiento parcial la finca No 17,908 inscrita en el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), folio veinte (20), de la Sección de propiedad, Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles constan en dicha inscripción, ubicada en la Vía Tocumen. Adicionalmente por medio de adenda al contrato se otorgó a la Compañía la finca No.309,838.

La finca No.293,111 corresponde a un globo de terreno de dieciocho hectáreas más dos mil cuatrocientos cincuenta y un metros cuadrados (18 Has +2451 m²) y la finca No 309,838 consta de diez hectáreas con seis mil seiscientos cuatro metros cuadrados con treinta y dos centímetros (10 Has + 6604.32 m²), ambas fincas de uso exclusivo para desarrollar un centro de distribución, depósito o almacenaje de mercancía general o centro de logística.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A., globo de terreno antes descrito, así como las mejoras que sobre éste se construyan por un período de veinte (20) años contados a partir de la fecha refrendo de este contrato. El presente contrato podrá ser renovado a opción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A. hasta por un (1) período adicional de veinte (20) años.

Mediante Adenda No.2 al Contrato No 2006-72 firmada el 21 de diciembre de 2012, la Universidad le arrienda un espacio adicional de terreno de cuatro hectáreas con cuatro punto cincuenta y ocho metros cuadrados (4 hectáreas con 4.58m²) en un globo de terreno señalado como Globo C. El monto adicional a pagar es de dos mil cuatrocientos cuarenta y dos con setenta y nueve centésimos (B/.2,443.69) el cual comenzará a regir a partir del refrendo de la contraloría.

A continuación un resumen de los puntos importantes del Contrato No. 2006 -72:

- Arrendador: Universidad de Panamá.
- Arrendatario: Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- Ubicación: globo de terreno parte de la Finca No. 17908, ubicado en la Vía Tocumen.
- Área Neta de Uso: 18Has + 2,451 m².
- Área Bruta: 25Has + 3,945 m².
- Objeto: construcción de galeras para centros de distribución, depósito o almacenaje, industrias livianas, centros de logística o cualquier otra actividad lícita, para subarriendo a terceros.
- Duración y Vigencia: 20 años a partir de la fecha del refrendo por la Contraloría General de la República. El Arrendatario tendrá la opción de renovar por un periodo adicional de 20 años.
- Canon: \$17,135 /mensual.
- Periodo de gracia: 12 meses.
- Incrementos: 1% en el cuarto año; 1.25% en el séptimo año; 1.5% en el décimo año; 1.75% en el décimo tercer año; 2% en el décimo sexto año.

- Preferencia: el Arrendatario tiene derecho de preferencia para la compra del Terreno.
- Fianzas: fianza de cumplimiento vigente, por un monto equivalente a 6 meses de canon de arrendamiento.
- Fecha de Firma del Contrato: 28 de diciembre de 2006.
- Fecha de Refrendo del Contrato por Contraloría: 19 de abril de 2007.

Parque Sur, es un proyecto multiuso de 38 hectáreas en donde se construyen infraestructuras y edificaciones de alta calidad y de primer mundo. El proyecto cuenta con:

- Acceso a las principales vías: Domingo Díaz, Corredor Norte y Sur
- Sistemas de telecomunicaciones con fibra óptica y conexión global crossing ofreciendo redundancia y alta disponibilidad
- Data / Voz / Cable TV
- Disponibilidad de líneas E1 y DID
- Eco Friendly
- Sistema de reserva de agua
- Energía eléctrica redundante
- Planta de tratamiento de aguas servidas con tecnología de punta
- Sistema de rociadores contra incendio
- Garita de seguridad, control peatonal y vigilancia vehicular las 24 horas
- Sistema de circuito cerrado
- Cerca perimetral con video y sensores de movimiento anti-intrusión
- Bancos, Gasolinera, Restaurantes y Otros
- Canchas deportivas
- Áreas verdes y parques

Equipo de profesionales conformado por arquitectos e ingenieros, quienes diseñarán sus edificios de acuerdo a sus requerimientos sin costo alguno.

Los ingresos de la empresa provienen de los ingresos por arrendamiento de las bodegas, oficinas y locales comerciales dentro de la propiedad. Estos contratos de arrendamiento son típicamente a mediano plazo.

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

La Ciudad de Panamá alberga varios parques industriales con adecuada infraestructura y espacio para empresas con servicios de fabricación, logística, distribución y almacenamiento. Estos parques ofrecen espacios desde 500 m² hasta 20,000 m² con un concepto de bodega flexible o concepto "built to suit - llave en mano".

Los principales parques industriales en el mercado son:

- Parque Industrial y Corporativo Sur
- Parque Industrial de Las Américas
- Parque Logístico Panamá
- Parque Industrial y Comercial Costa del Este
- Área Económica Especial Panamá Pacífico - Howard

El sub-mercado del área de Tocumen y Juan Díaz ha mostrado un notable aumento, con la concentración de más del 50% de los proyectos en desarrollo. Las tarifas de arrendamiento oscilan típicamente entre \$7.00/m²/mes hasta \$9.50/m²/mes, con una tarifa promedio de

\$8.00/m²/mes. Los precios para la venta oscilan entre \$900/m² hasta \$1,250/m², con un precio de venta promedio de \$900/m². Todos estos proyectos ofrecen seguridad las 24 horas, administración y mantenimiento de las áreas comunes y áreas verdes, iluminación de calles, planta de tratamiento de aguas servidas, y sistema de distribución de agua potable. Las cuotas de mantenimiento mensual son en promedio de \$0.80/m²/mes.

A la fecha de los estados financieros auditados, el Emisor cuenta con cuatro clientes que hacen el aproximadamente el 35% de los ingresos totales 2014.

3) 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.

4) Litigios legales

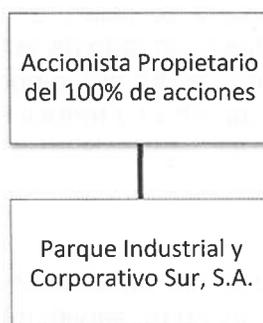
A la fecha de este Informe de Actualización, el Emisor no tiene litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño.

5) Sanciones administrativas

A la fecha de este Informe de Actualización, el Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Superintendencia de Mercado de Valores o alguna organización autorregulada que puedan considerarse materiales con respecto a esta Emisión.

D. Estructura organizativa

El emisor no cuenta con subsidiarias. South Park Holders Corp. es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.



E. Propiedades, Planta y Equipo

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

[Handwritten signature]

MAQUINARIA:

Elevadora 4x4:

Equipo para construcción. La máquina es un Elevador de Tijera 4x4, marca Haulotte, modelo 2668RT, año 2008, capacidad de 565kg, altura máxima de trabajo de 10.08mts. Consiste en un equipo de plataforma elevadora para trabajos de altura, es utilizado para elevar personal y materiales típicamente para trabajos de construcción y mantenimiento de estructuras. Este tipo de plataforma sólo se puede mover verticalmente. El mecanismo de elevación se logra mediante soportes articulados cruzados mejor conocidos como "mecanismo de tijera". Este equipo tiene medio de locomoción horizontal mediante motor diesel. Es para uso de interiores y exteriores en superficies planas con llantas 4x4.

Elevadora Eléctrica:

Equipo para construcción. La máquina es un Elevador de Tijera Eléctrico, marca Jlg, modelo 3246ES, año 2007, capacidad de 320kg, altura máxima de plataforma de 9.68mts. Consiste en un equipo de plataforma elevadora para trabajos de altura, es utilizado para elevar personal y materiales típicamente para trabajos de construcción y mantenimiento de estructuras. Este tipo de plataforma sólo se puede mover verticalmente. El mecanismo de elevación se logra mediante soportes articulados cruzados mejor conocidos como "mecanismo de tijera". Este equipo tiene medio de locomoción horizontal mediante motor eléctrico. Es principalmente para uso de interiores y superficies planas con llantas lisas rígidas.

Barredora de Calle:

Equipo para mantenimiento. La máquina es una Barredora de Calle, marca Broce Broom, modelo RC300, año 1995, ancho de barrido de 2.40mts, potencia de 76hp. Consiste en un equipo de barredora para trabajos de limpieza de calles, es utilizado para barrer polvo, capas de tierra ligera, y otros desperdicios hacia un lado de la calle. Este equipo es autopropulsado como un transporte con su cabina. Cuenta con tanque de agua y sistema de aspersores para suavizar las partículas en la superficie y reducir el polvo.

Barredora de Piso:

Equipo para mantenimiento. La máquina es una Barredora de Piso, marca Magnum, modelo MMS36K, ancho de barrido de 1.82mts, potencia de 35hp. Consiste en un equipo de barredora para trabajos de limpieza de calles, es utilizado para barrer polvo, capas de tierra ligera, y otros desperdicios hacia un lado de la calle. Este equipo es autopropulsado como un transporte con su cabina. Cuenta con tanque de agua y sistema de aspersores para suavizar las partículas en la superficie y reducir el polvo.

INFRAESTRUCTURA:

Calles:

Calle principal con isletas y servidumbre de 27.60 metros de ancho, calles transversales compartidas con 18.90 metros de ancho de servidumbre, pavimentos de hormigón de 0.20 mts de espesor, capa base de 0.25 mts de espesor, sub-base de 0.25 mts de espesor, cordón cuneta, y acera de hormigón.

Sistema de Acueducto:

Acueducto para agua potable con tuberías de pvc de 8" de diámetro, 6" de diámetro; tuberías de hd de 8" de diámetro, 6" de diámetro, hidrantes y cámaras de inspección.

Tanque compartido de reserva de agua potable, con capacidad de 75,000 galones, con una estación de bombas.

Sistema Húmedo Contraincendio:

Sistema húmedo contra incendio con tuberías C-900 DR 18 de 12" de diámetro, 10" de diámetro, 8" de diámetro; tuberías de acero al carbono SCH 10 de 8" de diámetro. Tanque compartido, soterrado de concreto para reserva de agua para incendios, con capacidad de 150,000 galones, con caseta de bombas, bloques de concreto repellido, bloques de ventilación y techo liviano. Bomba compartida, de turbina vertical de motor diesel, de 2,500 galones por minuto a 160 psi, 1,770 revoluciones por minuto.

Sistema de Alcantarillado Pluvial:

Alcantarillado compartido para aguas pluviales con tuberías de hormigón reforzado Tabla III norma ASTM C-76, de 36" de diámetro, 34" de diámetro, 24" de diámetro, 18" de diámetro, y cámaras de inspección. Descargas hacia la quebrada con cabezales de hormigón en las salidas y zampeado de matacán.

Sistema de Alcantarillado Sanitario:

Alcantarillado para aguas servidas con tuberías de pvc SDR 41 ASTM 3034 de 8" de diámetro, 6" de diámetro, y conexiones domiciliarias.

Planta de Tratamiento de Aguas Residuales:

Sistema de planta de tratamiento de aguas residuales con caseta de control, un digestor de lodos, un tanque clarificador, un tanque de aereación, y una estación de bombeo.

Sistema de Vigaductos de Electricidad:

Sistema eléctrico subterráneos con tuberías de pvc para acometidas eléctricas, vigaductos de electricidad y comunicaciones, cámaras de inspección, y postes de iluminación.

Cerca de Ciclón:

Cerca perimetral de malla de ciclón calibre 9, clase 3, de 8 pies de altura.

Cerca de Bloques y Verjas:

Cerca frontal con muro de bloques repellidos y verjas de acero inoxidable, con 2.10 metros de altura.

Sistema de Seguridad:

Sistema de seguridad con cámaras de vigilancia de circuito cerrado tipo domo, con grabación digital las 24 horas, fibra óptica dedicada, sistema de barreras para control de acceso vehicular para 4 carriles y entrada/salida peatonal.

Garita de Control:

Garita de seguridad, dos plantas y un entrepiso: planta baja con cuarto de control de acceso y un baño sanitario, una escalera; el entrepiso con un depósito y una escalera; la planta alta con área de control, una cocina y un baño sanitario. Construido con hormigón reforzado, piso de hormigón, losas de metal deck, paredes de bloques de concreto repellidos en ambas caras, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, recubierto de ACM y cuenta con sistema de electricidad, plomería pluvial y aire acondicionado. Techo de 5.30 metros para entrada y salida de vehículos de gran altura.

EDIFICIOS:**Edificio Flex 1 (C-02):**

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 6,677 m² en planta baja y 1,378 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 Flex 2 (C-01):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 4,944 m² en planta baja y 610 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 Flex 3:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 15,992m² en planta baja y 2,076.31 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 Flex 4 (C-05):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 8,323 m² en planta baja y 403 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 Flex 5 y 6 (C-08 y C-12):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 14,192m² en planta baja y 920 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.

Flex 7:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 8,780.40 m² en planta baja y 1,167.87 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.



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2014 Parque Industrial y Corporativo Sur

Edificio C-06 y C-10:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 10,200 m2 en planta baja y 2,720 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.

C-15:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 4,665.53 m2 en planta baja y 306.31 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.

C13-18:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 14,762.87 m2 en planta baja y 931.68 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.

C-22:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 546.70 m2 en planta baja y 220.70 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.

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

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

G. Información sobre tendencias**1) Tendencias macroeconómicas**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015F	2016F	2017F	2018F	2019F
Crecimiento en PIB (%)	7.452	10.861	10.795	8.374	6.607	6.44	6.691	6.299	5.932	5.797
PIB (billones de US\$)	27.053	31.32	35.938	40.467	44.694	49.142	54.003	58.954	63.95	69.281
Variación en IPC (%)	3.49	5.876	5.698	4.027	3.2	3.4	3	2.8	2.6	2.5
Población (millones)	3.527	3.59	3.655	3.721	3.788	3.856	3.925	3.996	4.068	4.141
Deuda soberana/PIB (%)	39.628	39.794	39.136	38.513	40.045	38.994	37.873	35.774	33.488	31.42

Fuente: International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, October 2014

Para el año 2015 se espera un crecimiento de 6.44% en el producto interno bruto según predice el Fondo Monetario Internacional. Debido a que la economía panameña tiene una alta concentración en sectores como el de servicios, cualquier evento relacionado a alguna de estas áreas como la del turismo podría tener un efecto positivo o negativo para tal.

El 23 de marzo del 2010 Fitch aumentó la calificación de riesgo soberano de la República de Panamá de BB+ a BBB- con perspectivas positivas. El aumento en calificación se debió a que Fitch espera que el nivel de deuda soberana sobre PIB vaya disminuyendo a medida que el crecimiento económico se mantenga. Al igual, el 25 de mayo del 2010 Standard & Poor's aumentó la calificación de riesgo de Panamá a BBB- con perspectiva estable. Adicionalmente el:

- El 2 de junio del 2011 Fitch aumentó nuevamente la calificación de riesgo soberano de Panamá a BBB con perspectiva estable.
- El 2 de julio del 2012 S&P aumentó la calificación a BBB con perspectiva estable.
- El 31 de octubre del 2012 Moody's aumenta la calificación de riesgo a Baa2.

Según el reporte de Moody's del 31 de octubre del 2012: *"El alza [en la calificación] refleja el dinamismo económico del que goza actualmente Panamá y las perspectivas positivas de crecimiento a mediano plazo; y la continua mejoría de los indicadores de la deuda. La economía de Panamá ha crecido a una tasa promedio de 7.3% durante los últimos diez años, la tasa de crecimiento más alta registrada en América Latina y entre las más altas del mundo. A pesar del debilitamiento de las condiciones externas, Panamá ha continuado mostrando un dinamismo económico relevante durante la primera mitad de 2012 cuando el PIB incrementó a una tasa anualizada de 10.6%, aproximadamente el mismo ritmo registrado durante 2011."*

2) Tendencias de la industria de alquiler

El mercado inmobiliario para centros de distribución y logística en Panamá ha experimentado un desarrollo notable en los últimos años, con un crecimiento acelerado desde el año 2011.

La mayoría de las nuevas edificaciones para centros de distribución y logística se concentra en el área de Juan Díaz y Tocumen (Las Mañanitas, 24 de Diciembre, Felipillo, etc.), con algo de desarrollo en las áreas revertidas (Howard).

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Para Diciembre 2014, el Emisor cuenta con un total de activos de \$117,378,073. Hasta la fecha del 31 de Diciembre 2014, los Estados Financieros auditados del Emisor muestran un crecimiento de 73.89% en activos respecto a Diciembre de 2013. Dicho crecimiento en los Activos totales se debe al crecimiento de la cuenta de propiedad de inversión de 87.47% o un total de \$44,795,698.

Al 31 de Diciembre del 2014 el Emisor cuenta con un total \$711,543 en la cuenta de efectivo, con un total de \$413,877 en cuentas por cobrar, depósitos plazo fijo por un total de \$11,000,000 y 1,001,906 de anticipo a proveedores. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de \$13,127,326 entre efectivo, moneda extranjera, depósitos plazo fijo,

cuentas por cobrar y anticipo a proveedores, lo cual cubre en su totalidad las cuentas por pagar a proveedores de \$230,790.

B. Recursos de Capital

Al 31 de Diciembre del 2014 el Emisor contaba con un capital pagado de \$10,000, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa. El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha era de \$52,661,736. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de \$52,651,736. La empresa cuenta con deuda financiera de un total de \$57,917,535, por tanto el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 1.10 al 31 de diciembre del 2014, presentando una disminución del 23.36% respecto al año anterior que era de 1.43 al 31 de diciembre de 2013.

C. Resultados de las Operaciones

El Emisor cuenta con un crecimiento constante en el ingreso operativo producto de los arrendamientos que asciende para el 2014 a \$ 7,631,437 respecto al año anterior que fue de \$4,457,116 y su ganancia neta antes de impuestos que asciende a la suma total de \$31,631,922 para 2014 (2013 - \$10,037,586) parte de este último incremento se debe a los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión que para el 2014 son por la suma de \$ 28,112,162. El incremento porcentual entre 2014 y 2013 de la ganancia neta antes de impuestos fue del 215.13%

D. Análisis de las perspectivas

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, extendiendo el parque de logística con la idea de arrendar locales a empresas con necesidad de espacios para oficinas como también para centros de distribución y logística.

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

A. Identidad

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Ninguno de los directores y dignatarios listados a continuación han sido designados en su cargo con base en arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores. La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

Salomon Hanono W. - PRESIDENTE

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 23 de julio de 1968

Domicilio comercial: Torre Banistmo, Piso veinte (20), Ave. Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá.

Apartado postal: 0816-01-659

E-Mail: sony@Vicsons.com

Teléfono: +507 263-4400

Fax: +507 269-9458

Realizó sus estudios en American University, Washington, D.C., Estados Unidos y en Harvard Business School en Massachusetts, Estados Unidos. Es Presidente Ejecutivo y Presidente de la Junta Directiva 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.

Alejandro Hanono W. - SECRETARIO

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 9 de julio de 1971

Domicilio comercial: Torre Banistmo, Piso veinte (20), Ave. Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá.

Apartado postal: 0816-01-659

E-Mail: alex@Vicsons.com

Teléfono: +507 263-4400

Fax: +507 269-9458

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; Presidente Ejecutivo en Hidrotenencias, S.A.; Director en Liberty Technologies, S.A.

Alexander Delgado T. - TESORERO

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 8 de marzo de 1977

Domicilio comercial: Torre Banistmo, Piso veinte (20), Ave. Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá,

Apartado postal: 0816-01-659

E-Mail: adelgado@Vicsons.com

Teléfono: +507 263-4400

Fax: +507 269-9458

Obtuvo su Licenciatura en Ingeniería Civil en la Universidad Tecnológica de Panamá, en Panamá, República de Panamá y una Maestría en Administración de Empresas con concentración en Finanzas de INCAE Business School. Fue Encargado de Diseños Estructurales en Constructora Quebec y es Gerente de Proyectos en Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

2. Empleados de importancia y asesores

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos ya que subcontrata los servicios que requiere

3. Asesores Legales

Asesor legal de la Emisión – Morgan & Morgan

Morgan & Morgan, firma de abogados actuó como asesora legal externa del Emisor para la oferta de Bonos. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos ante la


Representante legal

Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.

Morgan & Morgan tiene su domicilio principal en Calle 53, PH MMG Tower, Piso No.16, calle 53, Marbella teléfono 265-7777, fax 265-7700, Apartado postal 0832-00232 World Trade Center, Panamá, República de Panamá.

El Emisor no cuenta con asesores legales internos.

4. Auditores

El Auditor Externo del Emisor PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A. es la firma GRANT THORNTON CHENG Y ASOCIADOS, una firma de auditoría de experiencia local e internacional, con más de 50 profesionales expertos en auditoría, contabilidad, impuestos y servicios de asesoramiento en Gobierno Corporativo, Administración de Riesgos y Auditoría Interna con oficinas en Calle Primera, El Carmen, No. 111, Panamá, República de Panamá. Teléfono: +507 264 9511. Fax: +507 263 8441. El nombre de la persona de contacto es: Enrique Vega. Correo electrónico enrique.vega@pa.gt.com

GRANT THORNTON CHENG Y ASOCIADOS ha actuado como auditor externo de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A. durante los tres (3) años fiscales más recientes.

El Emisor no cuenta con auditores internos.

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 la Directiva

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico para la duración de los cargos de los directores y dignatarios.

El emisor no ha suscrito contratos que confieran beneficios a uno o más Directores mientras permanezcan en el cargo o en el evento de que dejen de ejercer sus cargos. La Junta Directiva del Emisor no cuenta con comités.

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 PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es una compañía registrada en la República de Panamá.

South Park Holders Corp. es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A,

La propiedad accionaria de cada uno de sus accionistas se incluye a continuación:

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	500	100%
TOTAL	500	100%

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. No existe ningún acuerdo previo que pudiese en una fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

A continuación, una tabla que resume la composición accionaria de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. de manera tabular:

Grupo de acciones	Número de acciones	% del número de acciones	Número de accionistas
1 – 50			
51 – 100			
101 – 150			
151 – 200			
201 – 250			
251 – 300			
301 – 350			
351 – 400			
401 – 450			
451 – 500	500	100%	1
TOTAL	500	100%	1

C. Persona controladora

South Park Holders Corp. es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Desde la fecha de presentación del prospecto informativo hasta la fecha de emisión de este Informe de Actualización Anual no ha habido cambios en la composición accionaria.

D. Cambios en el control accionario

A la fecha del presente Informe de Actualización no existe ningún acuerdo que pueda resultar en un cambio de control accionario de la empresa.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Entre el emisor y partes relacionadas existen los siguientes contratos:

Administraciones y Servicios Integrados, S.A.: contrato de servicios de administración de gestión de alquileres de galeras de proyectos.

Vicsons Construction Corporation: contrato de servicios de consultoría y administración de proyectos.

Zarak Capital Corp. actuó como agente estructurador de la Emisión de bonos.

Prival Bank S.A. actúa como Agente de Pago, Registro y Transferencia y como puesto de bolsa de la Emisión. Jaime Sosa, miembro de Prival Bank S.A., es director de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Ricardo Zarak, miembro de Prival Bank S.A. es director de LatinClear.

B. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios a la solicitante respecto al registro de valores objeto de la oferta pública de bonos tiene interés alguno en Parque Sur.



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2014 Parque Industrial y Corporativo Sur

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Exoneración de Responsabilidad: Queda entendido que el Emisor no será responsable por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 de 2006 y su modificaciones y Ley 1 de 1999 modificada mediante Ley 67 de 2011, afectando de alguna manera los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la futura Emisión.

1) Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital

El Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital sobre la venta de los valores, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

2) Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses

De conformidad con el Artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual deberá ser retenido en la fuente por el Emisor.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Capital Accionario


Representante legal

El detalle de la composición accionaria del Emisor a la Fecha los estados financieros auditados del 31 de diciembre de 2014 se presenta a continuación:

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones comunes	500	500	0	10,000
Menos: Acciones en tesorería	0	0	0	0
Total	500	500	0	10,000

El Emisor no cuenta con una política de dividendos definida. Las decisiones sobre los dividendos a pagar son tomadas exclusivamente a discreción de la Junta Directiva del Emisor.

2. Títulos de Deuda

Consisten en la oferta pública de bonos corporativos que serán emitidos en una o más series, emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones. La Emisión de Bonos del Emisor será por un valor nominal total de hasta cincuenta millones de Dólares (US\$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a ésta.

A la fecha de este informe de actualización se ha emitido la siguiente Serie:

Serie: Serie A Subordinada

Monto: US\$4,946,000.00

Fecha de Oferta: Lunes 12 de MAYO del 2014

Fecha de Expedición: Martes 13 de MAYO del 2014

Fecha de Vencimiento: Jueves 30 de JUNIO del 2039

Pago de capital: Al vencimiento

Tasa de interés: Tasa de interés fija de 12% anual

Base de cálculo: Días reales / 360

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital Accionario

De acuerdo al Pacto Social, el capital social del Emisor será dividido en quinientas acciones comunes sin valor nominal. Cada acción tendrá derecho a un voto. El capital social podrá ser aumentado, más acciones podrán ser emitidas y podrá ser variado el valor nominal y los derechos relativos de dichas acciones.

El Emisor no ha emitido nuevas acciones luego del 29 de diciembre del 2005.

A la fecha no existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación. Actualmente no existen acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería.

2. Títulos de participación

No Aplica


Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2014 Parque Industrial y Corporativo Sur

3. Títulos de deuda

La Emisión de Bonos del Emisor será por un valor nominal total de hasta cincuenta millones de Dólares (US\$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a ésta, fue autorizada mediante Acta de Asamblea Conjunta de Accionistas y Junta Directiva de fecha del 20 de agosto de 2013, dichos Bonos podrán ser emitidos en una o más series. Además, esta Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, bajo la Resolución SMV No. 480-13 de 21 de noviembre de 2013.

Se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., al menos dos (2) días hábiles de antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, la Serie(s) a ser ofrecida(s), la Tasa de Interés, el monto de Serie, la Fecha de Oferta, y la Fecha de Vencimiento.

Los accionistas del Emisor no tienen derecho de suscripción preferente de los Bonos. Igualmente, no tienen restricción alguna para la compra de los Bonos. No existen circunstancias específicas de la Emisión que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

No existe limitación de los derechos de los Bonos en cualquier otra obligación o contrato del Emisor.

C. Información de Mercado

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución SMV No. 480-13 de 21 de noviembre de 2013.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año TERMINADO AL 31 DIC 2014	Año TERMINADO AL 31 DIC 2013	Año TERMINADO AL 31 DIC 2012 RE- EXPRESADO	Año TERMINADO AL 31 DIC 2011 NO AUDITADO RE EXPRESADO
Ventas	7,631,437	4,457,116	2,587,793	1,372,068
Margen Operativo	5,193,721	2,651,547	1,823,768	444,873
Gastos Generales y Administrativos	2,232,095	1,610,737	589,753	491,515
Utilidad o Pérdida Neta antes de impuesto sobre la renta	31,631,922	10,037,586	7,851,521	8,538,721
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción antes de impuestos	563,264	20,075	15,703	17,077
Depreciación y Amortización	32,399	17,858	2,715	417
Utilidades o pérdidas no recurrentes	na	na	na	na

BALANCE GENERAL	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2014	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2013	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2012 RE EXPRESADO	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2011 NO AUDITADO RE EXPRESADO
Activo Circulante	13,500,596	1,155,047	1,061,785	482,645
Activos Totales	117,378,073	67,500,259	46,767,248	30,725,454
Pasivo Circulante	7,390,178	8,704,842	8,277,325	8,017,620
Deuda a Largo Plazo	57,326,159	34,864,715	23,719,909	15,072,403
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	52,651,736	23,920,702	14,760,014	7,625,431
Patrimonio Total	52,661,736	23,930,702	14,770,014	7,635,431
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción (Declarados en Febrero 2015 y pagados marzo 2015, sobre utilidades 2014)	640	-----	-----	-----
Deuda Total/Patrimonio	1.23	1.82	2.17	3.02
Capital de Trabajo	6,110,418	(7,549,795)	(7,215,540)	(7,534,975)
Razón Corriente	1.83	0.13	0.13	0.06
Utilidad Operativa/Gastos financieros	1.95	1.49	1.53	0.77

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2014 por un Contador Público Autorizado Independiente.

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha de este Informe de Actualización, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido por la Junta de Accionistas. Los Directores no tienen dietas establecidas y no se les reconocen beneficios adicionales.

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, la Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta Directiva puede aumentar o disminuir el número de directores. Los dignatarios del Emisor serán un Presidente, un Tesorero y un Secretario. La sociedad

podrá contar con cualesquiera otros dignatarios que la Junta Directiva determine. Las reuniones de directores podrán celebrarse en la República de Panamá o en cualquier otro lugar, y cualquier director podrá estar representado y votar por apoderado en cualquiera de las reuniones.

El pacto social no establece la frecuencia con la cual el Emisor debe llevar a cabo reuniones de Junta Directiva, ni la duración de su nominación. Las vacantes de la Junta Directiva serán llenadas por acuerdo de la Asamblea de Accionistas. Los directores actuales ocupan sus respectivos cargos desde la fundación de la sociedad.

No existe un Comité de Auditoría en la organización, sin embargo, los informes de auditoría internos y externos son supervisados por la Junta Directiva.

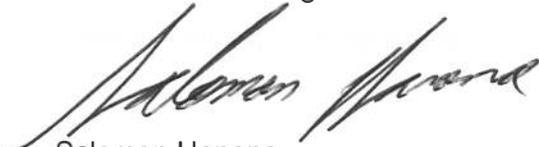
La Junta Directiva igualmente participa de manera activa en el establecimiento y seguimiento de las políticas administrativas, financieras y gerenciales del Emisor, incluyendo la revisión mensual de sus estados financieros.

V PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realiza mediante;

- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- Envío a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá este informe

El informe fue divulgado en Marzo del 2015



Salomon Hanono
Representante Legal

Estados financieros e informe de los auditores

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

31 de diciembre de 2014

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general”



Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Contenido

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados integrales	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 24



Grant Thornton
Cheng y Asociados

An instinct for growth™

Informe de los auditores independientes

Grant Thornton Cheng y Asociados
Apartado 0823-01314
Avenida 1ª C Norte, El Carmen, N° 111
Panamá
República de Panamá
T +507 264 9511
F +507 263 8441
www.gt.com.pa

A la Junta Directiva

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.** (la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración determine necesario para la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o errores.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.



Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Una auditoría incluye la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraudes o errores. En la realización de estas evaluaciones de riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes en la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de que el diseño de procedimientos de auditoría sea apropiado a las circunstancias; pero no para el propósito de expresar una opinión de la efectividad de los controles internos de la Compañía. Una auditoría también incluye una evaluación del uso apropiado de los principios contables usados y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, tanto como una verificación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base de nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.** al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto de Énfasis

Sin calificar la opinión, la Compañía tiene transacciones y relaciones sustanciales con sus compañías relacionadas. Como resultado de éstas relaciones, es posible que los términos y condiciones de tales transacciones pudieran no ser iguales si tales transacciones se hubiesen efectuado con partes no relacionadas. Las transacciones y los balances con partes relacionadas pudieran tener o no un impacto significativo en los resultados de las operaciones y posición financiera de la Compañía.

Grant Thornton Cheng y Asociados

28 de febrero de 2015
Panamá, República de Panamá

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2014

	Notas	2014	2013
Activos			
Activos circulantes:			
Efectivo	3 B/.	711,543	398,318
Depósitos a plazo fijo	4	11,000,000	-
Cuentas por cobrar - clientes	5	122,358	15,961
Porción corriente de cuentas por cobrar - otras	6	289,987	371,489
Reclamos por cobrar - otras		-	87,344
Cuenta por cobrar - compañía relacionada	10	1,532	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	7	373,270	215,400
Anticipos a proveedores	8	1,001,906	66,535
Total de activos circulantes		13,500,596	1,155,047
Activos no circulantes:			
Mobiliarios, equipos y oficina, neto	9	294,551	310,590
Propiedades de inversión	11	96,009,039	51,213,341
Costos acumulados de proyecto en desarrollo	12	3,120,602	11,713,664
Cuentas por cobrar - otras	6	4,450,785	3,105,117
Depósitos en garantía		2,500	2,500
Total de activos no circulantes		103,877,477	66,345,212
Total de activos	B/.	117,378,073	67,500,259
Pasivos y patrimonio			
Pasivos circulantes:			
Sobregiros bancarios	13 B/.	2,204,868	2,605,214
Préstamos por pagar	18	4,639,258	2,150,000
Línea de crédito por pagar	14	-	3,000,000
Impuesto sobre la renta por pagar	22	214,332	-
Cuentas por pagar - proveedores	15	230,790	805,722
Adelantos de clientes	16	19,739	137,064
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	10	81,063	-
Otros pasivos		128	6,842
Total de pasivos circulantes		7,390,178	8,704,842
Pasivos no circulantes:			
Préstamos por pagar	18	46,127,409	26,825,000
Depósitos en garantía - clientes	17	903,849	633,501
Bonos por pagar	19 y 20	4,946,000	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	10	222,000	-
Préstamo por pagar - compañía relacionada	19 y 20	-	4,946,226
Impuesto diferido	22	5,126,901	2,459,988
Total de pasivos no circulantes		57,326,159	34,864,715
Total de pasivos		64,716,337	43,569,557
Compromisos	23	-	-
Patrimonio:			
Acciones comunes. Autorizadas 500 acciones sin valor nominal emitidas y en circulación al valor indicado	18	10,000	10,000
Utilidades acumuladas		52,651,736	23,920,702
Total de patrimonio		52,661,736	23,930,702
Total de pasivos y patrimonio	B/.	117,378,073	67,500,259

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2014

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos:			
Arrendamiento de oficinas	B/.	105,472	1,124,679
Arrendamiento de terreno		61,500	11,280
Arrendamiento de estacionamientos		62,750	43,050
Arrendamiento de galerías		7,315,409	3,278,107
Arrendamiento de ductos	11	86,306	-
Total de ingresos		<u>7,631,437</u>	<u>4,457,116</u>
Gastos generales y administrativos			
Gastos generales y administrativos	21	2,232,095	1,610,737
Alquiler de terreno en concesión	23	205,621	194,832
Depreciación	9	32,399	17,858
Total de gastos		<u>2,470,115</u>	<u>1,823,427</u>
Utilidad en operaciones		5,161,322	2,633,689
Otros ingresos (egresos):			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	11	28,112,162	8,768,983
Otros ingresos		759,271	406,608
Intereses pagados	13, 14, 18 y 20	(2,650,367)	(1,771,694)
Intereses ganados	4	249,534	-
Total de otros ingresos		<u>26,470,600</u>	<u>7,403,897</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		31,631,922	10,037,586
Impuesto sobre la renta:			
Corriente		233,975	-
Diferido		2,666,913	876,898
Total de impuesto sobre la renta	22	<u>2,900,888</u>	<u>876,898</u>
Utilidad neta	B/.	<u>28,731,034</u>	<u>9,160,688</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2014

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	B/.	10,000	14,760,014	14,770,014
Utilidad neta		-	9,160,688	9,160,688
Saldo al 31 de diciembre de 2013		10,000	23,920,702	23,930,702
Utilidad neta		-	28,731,034	28,731,034
Saldo al 31 de diciembre de 2014	B/.	10,000	52,651,736	52,661,736

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2014

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	B/.	31,631,922	10,037,586
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9	32,399	17,858
Intereses devengados		(2,650,367)	(1,771,694)
Ajuste de partida que no genera flujos de efectivo		(28,112,162)	(8,768,983)
Impuesto diferido		(2,666,913)	(876,898)
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		(1,765,121)	(1,362,131)
Cuentas por cobrar - clientes		(106,397)	11,844
Cuentas por cobrar - otros		(1,176,822)	40,122
Cuenta por cobrar - compañía relacionada		(1,532)	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(157,870)	(21,613)
Anticipos a proveedores		(935,371)	(66,535)
Depósitos en garantías		-	735
Cuentas por pagar - proveedores		(574,932)	532,770
Cuentas por pagar - compañías relacionadas		303,063	(9,028)
Impuesto sobre la renta pagado		(19,643)	-
Impuesto diferido		2,666,913	876,898
Impuestos por pagar		-	(16,478)
Adelantos de clientes		(117,325)	38,250
Otros pasivos		(6,714)	5,437
Depósitos en garantía - clientes		270,348	269,684
Efectivo neto, (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(1,621,403)	299,955
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Depósitos a plazo fijo		(11,000,000)	-
Adquisición de activos fijos	9	(41,084)	(299,488)
Venta de activos fijos		24,724	-
Propiedad de inversión		(16,683,536)	(6,982,263)
Costos acumulados de proyectos en desarrollo		8,593,062	(4,610,379)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(19,106,834)	(11,892,130)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto de préstamos por pagar		24,500,000	38,000,000
Abono a préstamos		(2,708,333)	(27,153,822)
Producto de línea de crédito por pagar		2,000,000	3,000,000
Abono a línea de crédito por pagar		(5,000,000)	(1,900,000)
Préstamo por pagar - compañía relacionada		(4,946,226)	-
Bonos por pagar		4,946,000	-
Intereses pagados		2,650,367	1,771,694
Sobregiros bancarios		(400,346)	(2,071,388)
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento		21,041,462	11,646,484
Aumento neto de efectivo		313,225	54,309
Efectivo al inicio del año		398,318	344,009
Efectivo al final del año	B/.	711,543	398,318

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2014

1 Información general

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A., es una Compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá en diciembre de 2005 e inició operaciones comerciales en noviembre de 2010 y su principal actividad es el desarrollo de proyectos de construcción y alquiler de bodegas y locales comerciales, ubicados en el corregimiento de Tocumen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá.

South Park Holders Corp., es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de **Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.**

Los estados financieros de **Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.**, al 31 de diciembre de 2014, fueron autorizados para su emisión por el Presidente - Salomón Hanono, en coordinación con la Directora Administrativa - Valeria de Alemán y la contadora - Jovana Baloy, el día 28 de febrero de 2015.

Las oficinas administrativas de la empresa están ubicadas en Avenida Samuel Lewis, Torre Banistmo, piso 20, corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, y las bodegas y locales se encuentran ubicados en la Vía Tocumen, en la Ciudad de Panamá.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A., forma parte del grupo de empresas afiliadas de las Empresas Vicsons, con quienes realiza transacciones significativas entre sí.

2 Resumen de políticas importantes de contabilidad

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.** han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y las interpretaciones emitidas por el Comité Permanente de Interpretaciones de la IASB en el año corriente.

Base de preparación y moneda de presentación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que han sido medidas a valor de mercado con base en avalúos independientes y están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (\$) de los Estados Unidos.

Las políticas de contabilidad han sido aplicadas uniformemente por **Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.** y son consistentes con aquéllas utilizadas en el año anterior.

Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la gerencia de la Compañía efectúe un número de estimaciones y supuestos relacionados a la presentación de activos, pasivos y pasivos contingentes. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones. La estimación significativa relacionada con los estados financieros es la depreciación de mobiliarios, equipos y oficina.

Efectivo

El efectivo corresponde a los saldos en caja y cuentas corrientes en bancos.

Cuentas por cobrar

La mayor parte de la facturación corresponde al alquiler de bodegas y locales comerciales.

Propiedades de inversión

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo o para la apreciación de valor o ambos y que no son ocupadas por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Subsecuentemente 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 justo de las propiedades de inversión se registran en el estado de resultados integrales en el año en que se incurre.

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

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se haya dispuesto de ellas o cuando la propiedad de inversión se haya retirado de su uso permanentemente y no se espera ningún beneficio económico de la misma.

Cualquier ganancia o pérdida en el retiro o disposición de la propiedad de inversión es reconocido en el estado de resultados integrales en el año que se retiró o dispuso.

Mobiliarios, equipos y oficina

Los mobiliarios, equipos y oficina se registran al costo y están presentados netos de depreciación acumulada. La depreciación es determinada siguiendo el método de línea recta sobre la base de la vida útil estimada de los activos, representada por la tasa de depreciación anual y se reconoce como gasto en el estado de resultados integrales.

Los desembolsos incurridos después que un activo ha sido puesto en uso, se capitalizan como costo adicional del activo solamente cuando es probable que tales desembolsos resultaran en beneficios económicos futuros superiores al rendimiento normal evaluado originalmente para dicho activo. Los desembolsos para mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto del ejercicio en el que son incurridos. Cuando un activo fijo se vende o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce en el estado de resultados integrales.

Depreciación

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A. utiliza el método de línea recta para depreciar los mobiliarios, equipos y oficina. La depreciación por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, asciende a la suma de B/.32,399 (2013 – B/.17,858).

La vida útil estimada de los activos es como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Mobiliarios, equipos y oficina	3 -10 años

Cuentas por pagar - proveedores

Los pasivos por cuentas por pagar - proveedores son llevados al costo, que es el valor justo por materiales y servicios recibidos.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican conforme a los acuerdos contractuales y están representados por cuentas por pagar a proveedores y otros pasivos. Las cuentas por pagar - comerciales son presentadas a su valor nominal.

Costos acumulados de proyecto en desarrollo

La Compañía está desarrollando el proyecto por fases, actualmente acumula los costos de cada fase las cuales incluyen todos los costos directos de materiales, mano de obra y costos operacionales. Una vez finalizada cada fase ésta es reclasificada como propiedades de inversión y se espera un beneficio económico futuro.

Desvalorización de activos

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía revisa el valor de su mobiliario, equipos y oficina y activos intangibles para verificar que no existe ningún deterioro permanente en su valor.

Cuando el valor en libros de un activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados integrales para los rubros de mobiliario, equipos y oficina y activos intangibles registrados al costo. El valor recuperable de un activo es el mayor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

Pasivos y activos contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros, a menos que la posibilidad de una salida de recursos sea más que remota. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan cuando es seguro que se producirá un ingreso de recursos.

Préstamos

Todos los préstamos son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor justo el monto recibido neto de costos asociados con los préstamos.

Impuestos

Corriente

El activo o pasivo de impuesto corriente para el período corriente y el pasado están calculados en base a las tasas que deban ser recuperadas o pagadas a las autoridades fiscales. Las tarifas y las leyes de impuestos usadas para calcular los montos son aquellas que han sido promulgadas, o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera. Todo cambio en el impuesto corriente, ya sea activo o pasivo, es reconocido como un componente de gasto de impuesto en el estado de resultados integrales.

Diferido

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuesto por pagar en años futuros, que resulta de diferencias temporales gravables y deducibles. Las diferencias temporales son diferencias entre los montos de un activo o pasivo según el estado de situación financiera y su base fiscal, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado de situación Financiera. Estas diferencias temporales se esperan realizarse en fechas futuras. Si el activo o pasivo del impuesto diferido no se pudiese realizar en años futuros, éste sería reducido total o parcialmente.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler de oficinas, locales y bodegas comerciales, se reconocen en base al método devengado. Según este método, los ingresos se reconocen cuando el bien es otorgado en arrendamiento.

Patrimonio

Las acciones comunes de capital son reconocidas al valor justo del bien recibido por la Compañía.

Administración del riesgo de instrumentos financieros

Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía están expuestas a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa global de administración de riesgo se enfoca en la falta de previsibilidad de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos adversos potenciales en el desempeño financiero de la Compañía.

Riesgo de crédito

La Compañía no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito. Los riesgos de crédito surgen debido al incumplimiento de una contraparte, en cumplir los términos del contrato de servicio. La administración de la Compañía considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar - clientes comerciales se aproxima al valor razonable.

Riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independiente de los cambios en las tasas de interés, ya que la Compañía no tiene activos importantes que generen interés excepto por los excedentes de efectivo.

Riesgo de liquidez

La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en caja y bancos o en equivalentes de fácil realización.

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades para obtener los fondos para cumplir compromisos asociados con los pasivos financieros.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

		2014			
		Valor registrado 2014	6 meses ó menos	6 a 12 meses	1 año y más
Sobregiros bancarios	B/.	2,204,868	2,204,868	-	-
Préstamos por pagar		50,766,667	2,266,667	2,372,591	46,127,409
Cuentas por pagar - proveedores		230,790	230,790	-	-
Bonos por pagar		4,946,000	-	-	4,946,000
	B/.	<u>58,148,325</u>	<u>4,702,325</u>	<u>2,372,591</u>	<u>51,073,409</u>

		2013			
		Valor registrado <u>2013</u>	6 meses ó <u>menos</u>	6 a 12 <u>meses</u>	1 año <u>y más</u>
Sobregiros bancarios	B/.	2,605,214	2,605,214	-	-
Préstamos por pagar		28,975,000	1,050,000	1,100,000	26,825,000
Línea de crédito por pagar		3,000,000	3,000,000	-	-
Cuentas por pagar – proveedores		<u>805,722</u>	<u>805,722</u>	-	-
	B/.	<u>35,385,936</u>	<u>7,460,936</u>	<u>1,100,000</u>	<u>26,825,000</u>

Administración de riesgo de capital

El objetivo de la Compañía en el manejo del capital es el de salvaguardar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, con el objetivo de proveer retornos a sus accionistas y beneficios a otros acreedores y para mantener una estructura óptima de capital que reduzca el costo de capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de razón de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del patrimonio. La deuda neta se calcula como el total de préstamos, sobregiros bancarios y líneas de créditos que se muestran en el estado de situación financiera, menos el efectivo.

A continuación se muestra la razón de apalancamiento de la Compañía al 31 de diciembre:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sobregiros bancarios	B/.	2,204,868	2,605,214
Préstamos por pagar		50,766,667	28,975,000
Bonos por pagar		4,946,000	-
Línea de crédito		-	3,000,000
Menos efectivo y equivalentes de efectivo		(11,711,543)	(398,318)
Deuda neta	B/.	<u>46,205,992</u>	<u>34,181,896</u>
Total de patrimonio	B/.	<u>52,661,736</u>	<u>23,930,702</u>
Razón de apalancamiento		<u>0.88</u>	<u>1.43</u>

Nuevas normas e interpretaciones sin emitir

A la fecha de la autorización de los estados financieros, existen nuevas normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre de 2014, por lo tanto, no han sido aplicados en la preparación de los estados financieros de **Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.**, La Administración tiene previsto adoptar estas normas cuando sean efectivas, si aplican.

- NIC 19 (Enmienda) – Beneficios a los Empleados – Planes de beneficios definidos: Contribuciones de los empleados, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de julio de 2014.
- NIC 16 (Enmienda) – Propiedad Planta y Equipo – Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización; tratamiento contable de las plantas que se mantienen para producir frutos, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.
- NIC 27 (Enmienda) – Estados financieros Separados – Método de la participación en los estados financieros separados, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

- NIC 28 (Enmienda) – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – Venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.
- NIC 38 (Enmienda) – Activos Intangibles – Aclaración de los métodos aceptables de amortización de activos intangibles, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.
- NIC 41 (Enmienda) – Agricultura – Requiere que los activos biológicos que satisfagan la definición de planta que se tiene para producir frutos sean contabilizados como propiedad, planta y equipo de acuerdo con la NIC 16, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.
- NIIF 10 (Enmienda) – Estados Financieros Consolidados – Venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.
- NIIF 11 (Enmienda) – Acuerdos Conjuntos – Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.
- NIIF 14 – Cuentas Regulatorias Diferidas – Especificar los requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a regulación de tarifas, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2016.
- NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes- Establecer los principios de revelación en los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2017.
- NIIF 9 – Instrumentos financieros – Nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros (reemplazo de la NIC 39), efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

De acuerdo a la Administración de **Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.**, estas normas y enmiendas no tendrán un efecto significativo en los estados financieros.

3 Efectivo

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía efectivo compuesto de la siguiente forma:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuenta corriente:		
Caja menuda	B/. 100	-
Banco Aliado, S. A.	132,997	-
Bac Panamá, S. A.	1,000	-
Prival Bank, S. A.	5,993	-
Banco General, S. A.	28,076	3,718
Banistmo, S. A.	214,247	274,138
MMG Bank & Trust, Ltd.	9,710	10,505
The Bank of Nova Scotia	308,979	99,572
MMG Bank Corporation	10,441	10,385
	B/. <u>711,543</u>	<u>398,318</u>

4 Depósitos a plazo fijo

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía depósitos a plazo fijo en Banco Aliado, S. A. por la suma de B/.11,000,000 con vencimiento el 30 de junio de 2015 con una tasa de interés de 4.5% anual, los cuales se detallan a continuación:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Depósitos a plazo fijo:			
DPF No. 1710102756	B/.	5,262,074	-
DPF No. 1710102730		5,000,000	-
DPF No. 1710102748		<u>737,926</u>	-
	B/.	<u>11,000,000</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2014, los depósitos a plazo fijo generaron intereses por un total de B/249,534.

5 Cuentas por cobrar – clientes

Al 31 de diciembre de 2014, las cuentas por cobrar – clientes ascendieron a la suma de B/.122,358 (2013 – B/.15,961), las cuales se presentan con una antigüedad corriente.

La Administración considera que la cartera de cuentas por cobrar – clientes es recuperable y no es necesario establecer una provisión para cuentas incobrables.

6 Cuentas por cobrar – otras

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía cuentas por cobrar – otras detalladas de la siguiente manera:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Elektra Noreste, S. A. (ENSA)	B/.	323,124	378,998
Universidad de Panamá		<u>4,417,648</u>	<u>3,097,606</u>
		4,740,772	3,476,606
Menos: porción circulante		<u>289,987</u>	<u>371,489</u>
	B/.	<u>4,450,785</u>	<u>3,105,117</u>

Elektra Noreste

Los saldos por cobrar ENSA son producto de convenios realizados para llevar a cabo los trabajos por obras eléctricas y materiales por los edificios 5 y 6. De acuerdo a los convenios estos montos serán devueltos a la Compañía transcurridos un período doce (12) meses luego de energizado el proyecto con los medidores contemplados, en base a un promedio mensual establecido. Si el cliente no llegara a consumir el promedio indicado al transcurrir los doce meses de la activación de la línea, ENSA realizará un reembolso proporcional al promedio alcanzado a esa fecha y el saldo restante quedaría a favor de ENSA.

Para las etapas 1 y 2 el saldo corresponde a las obras eléctricas equivalentes aéreas (transformadores, equipos instalados y otros). Este monto será devuelto en etapas no menores del 10% cada vez que el 10% del total de medidores son instalados según contrato de suministro de energía con Elektra Noreste, S. A. y los locales sean ocupados.

Para el edificio C-15 el saldo corresponde a financiamiento otorgado a ENSA para los trabajos por obras eléctricas y materiales del edificio antes indicado, dicho financiamiento ENSA se lo reembolsará transcurrido un período de (12) doce meses luego de energizado el edificio con el medidor contemplado en base a los promedios mensuales de consumo (30,000 KHW). Si **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**, no llegara a consumir el promedio indicado al transcurrir los doce meses de la activación de la línea, ENSA realizará un reembolso proporcional al promedio alcanzado a esa fecha y el saldo restante quedaría a favor de ENSA.

El contrato para el Edificio C-22 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que la Compañía no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

	<u>Convenio</u>		<u>Monto</u>	Consumo promedio en <u>KWH</u>
Flex 5 y 6	GSAC – PMA – CC – 093 -12	B/.	49,624	25,100
Etapa 1 y 2	GSAC – PMA – CC – 100-09		165,197	-
Edificio C15	GSAC – PMA – CC – 035 -13		65,266	30,000
Edificio C22	DI – GI – DPP – 091 – 14		43,037	-
		B/.	<u>323,124</u>	

En enero de 2015, la Compañía había recibido pagos parciales del convenio GSAC - PMA – CC – 100 – 09 y la totalidad del saldo en el convenio GSAC – PMA – CC – 93 – 12 por la suma de B/.187,184.

Universidad de Panamá

Mediante certificación con fecha al 30 de noviembre de 2010, la Universidad de Panamá reconoció un crédito por la suma de B/.3,500,000 correspondiente al reembolso del 70% de las inversiones realizadas por la Compañía en la construcción de la infraestructura. Este reembolso será reconocido mediante la aplicación del 50% del canon de arrendamiento mensual que mantiene la Compañía con la Universidad de Panamá, por el período de duración del contrato de concesión; en caso de que exista un saldo a favor de la Compañía con motivo del compromiso de la Universidad, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que la Compañía deba realizar a la Universidad en caso de que celebren una compra-venta, arrendamiento u otro contrato en el futuro entre las partes.

Mediante certificación con fecha 30 de diciembre de 2014, la Universidad de Panamá, reconoció un nuevo crédito por la suma de B/.1,422,851. Este crédito se suma al crédito autorizado anteriormente, teniendo las mismas condiciones del crédito anterior. A la fecha de los estados financieros, el crédito a favor otorgado por la Universidad de Panamá por devengar es por la suma de B/.4,417,648.

7 Gastos e impuestos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía gastos e impuestos pagados por adelantado por la suma de B/.373,270 (2013 – B/.215,400). Los mismos se detallan así:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inventario de controles	B/.	9,040	3,907
Seguros pagados por anticipado		121,151	57
Tarjetas de crédito		187	-
AMIR e ITBMS		<u>242,892</u>	<u>211,436</u>
	B/.	<u>373,270</u>	<u>215,400</u>

8 Anticipos a proveedores

Al 31 de diciembre 2014, la Compañía mantenía anticipos a proveedores por la suma de B/.1,001,906 (2013 – B/.66,535), producto de los adelantos otorgados a los proveedores para las compras de materiales de construcción.

9 Mobiliarios, equipos y oficina, neto

Al 31 de diciembre, los mobiliarios, equipos y oficina se detallan así:

		Mobiliario, equipos y oficina
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2012	B/.	28,960
Adiciones		278,596
Reclasificación		20,892
Depreciación		<u>(17,858)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013		310,590
Adiciones		41,084
Venta descarte		(24,724)
Depreciación		<u>(32,399)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	B/.	<u>294,551</u>
Al costo	B/.	331,580
Depreciación acumulada		<u>(20,990)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	B/.	<u>310,590</u>
Al costo	B/.	345,446
Depreciación acumulada		<u>(50,895)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	B/.	<u>294,551</u>

10 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía saldos y transacciones con partes relacionadas, como se detalla:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar:			
Plaza Las Mañanitas	B/.	<u>1,532</u>	-
Cuentas por pagar:			
Administraciones y Servicios Integrados, S. A.	B/.	813	-
Vicsons Construction		80,250	-
Vicsons Ltd.		1,000	-
South Park Holders, Corp.		<u>221,000</u>	-
	B/.	<u>303,063</u>	-

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar no generaban intereses ni tenían fecha de vencimiento.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Transacciones:			
Gastos administrativos	B/.	<u>550,000</u>	-

11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor de mercado, con base en avalúos independientes hechos por la empresa Inversiones Panamá Florida, S. A., especialista en la rama y de reconocido prestigio. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas indicadas.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	B/.	51,213,341	35,462,095
Adiciones		18,106,387	6,982,263
Reconocimiento crédito Universidad de Panamá		(1,422,851)	-
Cambio en el valor razonable		<u>28,112,162</u>	<u>8,768,983</u>
Saldo al final del año	B/.	<u>96,009,039</u>	<u>51,213,341</u>

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

<u>Descripción</u>		<u>Costo según libros</u>	<u>Valor de los avalúos</u>	<u>Cambio en el valor razonable</u>
<u>Edificios Flexspace 1</u>				
Lote C-02	B/.	3,807,164	7,197,599	3,269,493
Mejoras		120,942	-	-
<u>Edificio DHL</u>				
Lotes C-06 y C-10		3,938,434	9,129,092	5,082,064
Mejoras		108,594	-	-
<u>Edificio Flexspace 2</u>				
Lote C-01		3,014,837	5,347,984	2,309,181
Mejoras		23,966	-	-
<u>Edificio Flexspace 4</u>				
Lotes C-05		3,548,035	8,746,588	5,167,884
Mejoras		30,669	-	-
Pasan...	B/.	<u>14,592,641</u>	<u>30,421,263</u>	<u>15,828,622</u>

<u>Descripción</u>		<u>Costo según libros</u>	<u>Valor de los avalúos</u>	<u>Cambio en el valor razonable</u>
Vienen...	B/.	<u>14,592,641</u>	<u>30,421,263</u>	<u>15,828,622</u>
<u>Edificio Flexspace 05 y 06</u>				
Lotes C-08 y C-12		4,897,065	13,666,048	8,196,221
Mejoras		572,762	-	-
<u>Edificio Flexspace 15</u>				
Lote C-15		1,924,161	5,300,924	3,177,176
Mejoras		199,587	-	-
<u>Edificio Flexspace 13 – 18</u>				
Lote C-13 – 18		5,428,760	14,659,625	8,594,648
Mejoras		636,217	-	-
<u>Edificio Flexspace 07</u>				
Unidad 14		3,077,648	9,141,050	5,888,648
Mejoras		174,754	-	-
<u>Edificio Flexspace 03</u>				
Lote C 07 y C 11		5,235,869	15,985,900	10,612,121
Mejoras		137,910	-	-
<u>Edificio C – 22</u>				
Lote 22 A		1,009,166	1,423,772	414,606
Mejoras patio C – 15		372,760	-	-
Infraestructura, garita y planta de tratamiento		<u>5,037,697</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	B/.	<u>43,296,997</u>	<u>90,598,582</u>	<u>52,712,042</u>

La Compañía mantiene contratos de alquileres operativos para todas las propiedades de inversión. El ingreso por alquiler durante el año fue de B/.7,631,437 (2013 – B/.4,457,116). Los gastos de operaciones directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos.

La Compañía tiene como política no registrar el valor de los avalúos sobre los terrenos, debido a que los mismos son propiedad de la Universidad de Panamá.

A continuación se presenta un resumen de los valores de avalúos realizados por la empresa sobre las propiedades de inversión:

		Valores de los avalúos		Total
		Terrenos	Edificaciones	
<u>Edificios Flexspace</u>				
Lote C-02	B/.	2,826,500	7,197,599	10,024,099
<u>Edificios DHL</u>				
Lote C-06 y C-10		3,790,565	9,129,092	12,919,657
<u>Fincas No. 293,111- 309,838</u>				
Terrenos		<u>44,999,220</u>	<u>-</u>	<u>44,999,220</u>
Sub-total	B/.	<u>51,616,285</u>	<u>16,326,691</u>	<u>67,942,976</u>

		Valores de los avalúos		Total
		Terrenos	Edificaciones	
<u>Edificios Flexspace 2 y 4</u>				
Lote C-01	B/.	2,426,050	5,347,984	7,774,034
Lote C-05		<u>2,524,748</u>	<u>8,746,588</u>	<u>11,271,336</u>
Sub-Total		<u>4,950,798</u>	<u>14,094,572</u>	<u>19,045,370</u>
<u>Edificios Flexspace 05 y 06</u>				
Lote C-08 y C-12		<u>6,200,580</u>	<u>13,666,048</u>	<u>19,866,628</u>
<u>Edificios Flexspace 15</u>				
Lote C-15		3,060,747	5,300,924	8,361,671
<u>Edificios Flexspace 13 – 18</u>				
Lote C-13 – 18		6,125,000	14,659,625	20,784,625
<u>Edificios Flexspace 07</u>				
Unidad 14		3,794,500	9,141,050	12,935,550
<u>Edificios Flexspace 03</u>				
Lote C 07 y C 11		6,760,335	15,985,900	22,746,235
<u>Edificios Flexspace C22</u>				
Unidad 22 A		<u>605,094</u>	<u>1,423,772</u>	<u>2,028,866</u>
Total	B/.	<u>83,113,339</u>	<u>90,598,582</u>	<u>173,711,921</u>

12 Costos acumulados de proyecto en desarrollo

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía costos acumulados de proyecto de galerías para alquiler en desarrollo tal como se detalla a continuación:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Estudio de impacto ambiental	B/.	16,330	28,043
Extras de construcción		180,977	161,741
Contrato de construcción		1,179,880	6,728,184
Estudio de suelo		42,718	44,518
Planos arquitectónicos		195,615	338,179
Materiales de construcción		1,293,863	3,998,039
Permisos varios		59,273	160,863
Cargos bancarios		27	24,057
Gastos legales y notariales		210	24,679
Seguros y fianzas		-	60,676
Comisiones bancarias		64	33,116
Diferencia en tasa de cambio		-	95,864
Otros		151,645	15,705
	B/.	<u>3,120,602</u>	<u>11,713,664</u>

13 Sobregiros bancarios

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantenía sobregiro bancario autorizado con el Banco General, S. A. por la suma de B/.2,500,000, sobre el cual se había utilizado la suma de B/.2,066,550 (2013 – B/.2,114,960), la tasa de interés es del 4% y tiene una garantía solidaria del accionista.

Adicionalmente mantenía un sobregiro bancario autorizado con el Towerbank International, Inc. hasta la suma de B/.5,000,000 y a la fecha de los estados financieros se había utilizado B/.138,318 (2013 – B/.490,254), a una tasa de interés anual de 4.125% y garantizado mediante carta de garantía de pago de Vicsons Ltd. pagadera a primer requerimiento y fianza solidaria del accionista.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía había pagado intereses y FECI por la suma de B/.136,345 (2013 – B/.65,986).

14 Línea de crédito por pagar

Al 31 diciembre de 2014, la Compañía mantenía una línea de crédito otorgada por el Banco General, S. A. por la suma de B/.9,800,000 (2013 – B/.9,800,000), sin utilizar al cierre del ejercicio; al 31 de diciembre de 2013 se había utilizado la suma de B/.3,000,000, con un vencimiento de 180 días; se obliga a pagar mensualmente intereses sobre los desembolsos, en base a tasa anual que resulte al sumarle 2.25% al “London Interbank Offered Rate” (“LIBOR”) más 1 % de FECI, no obstante, queda convenido que la tasa de interés aplicable a esta línea de adelanto no será en ningún caso inferior al 4% y se encuentra garantizado mediante garantía personal de los accionistas y corporativa.

Línea de crédito otorgada por el Banco Aliado, S. A. por la suma de B/.11,000,000, a la fecha mantenía comprometida la cantidad de B/.4,084,300 mediante cartas de crédito emitidas para pagos al proveedor Doval Building, S. A.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía había pagado intereses por la suma de B/.89,643 (2013 – B/.72,305).

15 Cuentas por pagar – proveedores

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantenía cuentas por pagar – proveedores por un monto total de B/.230,790 (2013 – B/.805,722) que corresponden a compromisos adquiridos durante la operación.

16 Adelantos de clientes

Al 31 de diciembre de 2014, los adelantos a clientes ascienden a la suma de B/.19,739 (2013 – B/.137,064), que representan los abonos recibidos de clientes en concepto de pago del primer mes de arriendo, el cual será aplicado una vez el contrato sea vigente.

17 Depósitos en garantía – clientes

Al 31 de diciembre de 2014, los depósitos en garantía recibidos de los clientes ascienden a la suma de B/.903,849 (2013 – B/.633,501), que representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales, este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento.

18 Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantenía préstamos por pagar con las siguientes entidades financieras:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>Garantía</u>
<u>Entidad financiera</u>			
The Bank of Nova Scotia, préstamo por la suma de B/.29,500,000, concedido para cancelar préstamo por pagar con el HSBC Bank (Panamá), S.A., devenga una tasa de interés Libor más lo que resulte de sumarle el 3.5%, esta tasa de interés no será inferior al (4%). La vigencia del préstamo será de 7 años. Renovable por un período adicional de 3 años a opción del Banco.			Primera Hipoteca y Anticresis sobre las Fincas 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356 y 414357, además una hipoteca de bien mueble por la suma de B/.40,000 sobre una planta eléctrica marca JIDSA, modelo/serie MP. Así como cesión de los créditos de los contratos de arrendamientos presentes y futuros, de estacionamientos, ductos y antenas de telecomunicaciones del proyecto. Carta de garantía bancaria, emitida por Banco General, S. A. por un monto de B/.1,600,000.
Pasan...	B/. <u>26,825,000</u>	<u>28,975,000</u>	
	B/. <u>26,825,000</u>	<u>28,975,000</u>	

Entidad financiera

Vienen...	B/.	<u>26,825,000</u>	<u>28,975,000</u>	
The Bank of Nova Scotia, préstamo por la suma de B/.32,400,000, concedido para el resarcimiento de los fondos invertidos en la construcción de los edificios actualmente identificados como (C-15, C-13/18 y Flex C-3 y otros en el complejo denominado Parque Industrial y Corporativo Sur.		<u>23,941,667</u>	-	Primera Hipoteca y Anticresis sobre las fincas 468790, 468840, 468842, 468843 y 468844. Carta de garantía bancaria, emitida por el Banco General, S. A. por un monto de B/.1,755,365.
		<u>50,766,667</u>	28,975,000	
Menos vencimiento circulante		<u>4,639,258</u>	<u>2,150,000</u>	
	B/.	<u>46,127,409</u>	<u>26,825,000</u>	

El esquema de amortización de pagos a capital mensual establecido con el Bank of Nova Scotia es de la siguiente manera:

		<u>Préstamo 1</u>	<u>Préstamo 2</u>
Año 1	B/.	175,000	186,111
Año 2	B/.	191,667	204,753
Año 3	B/.	208,333	223,395
Año 4	B/.	225,000	242,037
Año 5	B/.	241,667	260,679
Año 6	B/.	258,333	279,321
Año 7	B/.	266,667	-

Para el préstamo 1 en el año 7, se establece un abono final del B/.10,966,667 ó prorrogables por un período de 3 años adicional a opción del Banco. Para el préstamo 2 se establece un abono final de B/.15,923,765.

La Compañía había pagado al 31 de diciembre de 2014, en concepto de intereses la suma de B/.2,040,240 (2013 – B/.1,633,403).

Al 31 de diciembre de 2014, se mantenía aprobación por incremento del Préstamo 1 en B/.1,500,000. La disponibilidad de estos fondos será a partir de su formalización, mediante desembolsos parciales hasta el 30 de junio de 2016 a medida que se formalicen las garantías y se cumplan las condiciones establecidas en la carta de términos.

19 Préstamo por pagar – compañía relacionada

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía canceló préstamo por pagar a la Compañía Ibiza, S. A., una compañía relacionada por la suma de B/.4,946,226, con el producto de una emisión de Bonos Corporativos por la suma de B/.4,946,000. Esta cuenta no generaba intereses, ni tenía fecha específica de vencimiento.

20 Bonos por pagar

En noviembre de 2013, la compañía **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**, obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución 480-13 para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.50,000,000. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía emitió bonos que fueron listados en la Bolsa de Valores de Panamá por la suma de B/.4,946,000, siendo Zarak Capital Corp. el agente de estructuración, Prival Securities Inc. el agente colocador y Prival Bank, S. A. el agente de pago.

Al 31 de diciembre, los principales términos y condiciones de la oferta son los siguientes:

<u>Bonos corporativos</u>	<u>Serie A (subordinada)</u>
Monto	B/.4,946,000
Plazo	25 años a partir de la oferta 30 de junio de 2039
Tasa de interés	12% anual
Pago de intereses	Serán pagados sobre el saldo insoluto a capital de forma trimestral, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.
Pago de capital	El pago de capital se efectuará en su respectiva fecha de vencimiento.
Custodio	Central Latinoamericana de Valores

Respaldos y Garantías

Los Bonos Serie A de ésta emisión están respaldados por el crédito general del Emisor. Dicha emisión no cuenta con garantías reales, ni personales, ni con fondo económico que garantice el repago de capital, ni con fianza de una persona natural o jurídica.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.384,139 y gastos por emisión de bonos de B/.57,708.

21 Gastos generales y administrativos

El detalle de los gastos generales y administrativos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos Generales y administrativos		
Recurrentes:		
Teléfono e internet	B/. 8,018	7,722
Electricidad	48,696	58,434
Útiles de oficina	10,848	8,275
Agua	29,819	5,893
Vigilancia y seguridad	130,352	83,441
Servicios de administración	301,055	190,064
Aseo y limpieza	74,289	80,101
Seguros	100,071	63,457
No recurrentes:		
Servicios profesionales	659,600	82,119
Impuestos	3,417	1,453
Pago por servicios	-	10,341
Jardinería	67,360	37,483
Reparación y mantenimiento	303,282	165,941
Comisiones	122,243	448,635
Viajes y viáticos	-	1,780
Mercadeo y publicidad	1,790	26,413
Uniforme de personal	2,067	1,797
Legales, notariales	39,757	120,985
Comisiones bancarias	217,605	139,263
Timbres y papel sellado	415	9,016
Otros gastos	111,411	68,124
B/.	<u>2,232,095</u>	<u>1,610,737</u>

22 Impuestos

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones de renta para los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2014, están abiertas para su revisión por la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento con la ley del Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resultare producto de la revisión.

A partir del año 2012, de acuerdo a las leyes fiscales de la República de Panamá, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados en tales transacciones. Las empresas que cumplan con esta característica requieren de la preparación de un estudio de precios de transferencia y de la presentación de un informe o declaración ante la DGI, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal.

Mediante la Gaceta Oficial N° 27108, se publicó la Ley N°52 del 28 de agosto de 2012 con la cual se modifican, entre otros aspectos fiscales el Artículo 5 que modifica el artículo 710 del Código Fiscal mencionando que todo contribuyente está obligado a presentar junto con la declaración jurada de rentas una declaración estimada de la renta que obtendrá en el año siguiente al cubierto por la declaración jurada y dicha renta no deberá ser inferior a la indicada en la declaración jurada. De esta forma se elimina el Adelanto Mensual del Impuesto sobre la Renta (AMIR) y se restablecen las declaraciones estimadas que habían sido eliminadas con la reforma fiscal de la Ley 8 de 2010 sobre la base de tres partidas estimadas, pagaderas al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre.

Mediante la Gaceta Oficial N° 26489-A, se publicó la Ley N° 8 de 15 de marzo de 2010 en la cual se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR), aplicables a las personas jurídicas a una tasa de 27.5% para el período fiscal 2010 y a una tasa de 25% para los períodos fiscales 2011 y subsecuentes.

La mencionada Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, también modificó el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) con otra modalidad de tributación presunta del Impuesto sobre la Renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

El día 19 de marzo de 2014 la Autoridad Nacional de los Ingresos Públicos (ANIP), emite la Resolución No.201-2259, mediante la cual se autoriza a determinar el impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional por los años 2012, 2013, 2014 y 2015.

La conciliación entre la utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta y la utilidad (pérdida) neta fiscal al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	B/.	31,631,922	10,037,586
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión		(28,112,162)	(8,768,983)
Depreciación y amortización		(2,534,476)	(1,657,943)
Ingresos no gravables		(249,534)	-
Otros ingresos gravados		399,617	-
Gastos no deducibles		8,037	28,959
Arrastre de pérdidas		(207,503)	-
Utilidad (pérdida) neta fiscal	B/.	<u>935,901</u>	<u>(360,381)</u>
Impuesto sobre la renta 25%	B/.	<u>233,975</u>	-

De acuerdo a la legislación vigente, la Compañía puede deducir las pérdidas fiscales acumuladas en 5 años fiscales siguientes, a razón del 20% de la pérdida por año, sin que la porción con derecho a deducir sea mayor al 50% del impuesto determinado en cada ejercicio en que se deducirá la referida pérdida. Al 31 de diciembre, las pérdidas acumuladas se integran como sigue:

	<u>Importe</u>	<u>Vigencia</u>
2010	B/. 2,600	2015
2011	223,220	2016
2012	63,090	2017
2013	288,304	2018
Total	B/. <u><u>577,214</u></u>	

Al 31 de diciembre, el pasivo por impuesto diferido estaba compuesto de:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activo diferido por arrastre de pérdidas	B/. 144,303	-
Pasivo diferido por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	<u>(5,271,204)</u>	<u>(2,459,988)</u>
Total impuesto diferido, neto	B/. <u><u>(5,126,901)</u></u>	<u><u>(2,459,988)</u></u>

El detalle de gasto de impuesto diferido al 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto diferido	B/. <u><u>2,666,913</u></u>	<u><u>876,898</u></u>

El pasivo impuesto diferido ha sido determinado mediante Ley N° 28 de 8 de mayo de 2012 que establece una tasa del 10% sobre la renta gravable para determinar el impuesto sobre la renta para la ganancia por enajenación en la compra-venta de bienes inmuebles que no están dentro del giro ordinario del negocio. El activo de impuesto diferido ha sido determinado por el arrastre de pérdidas pendientes de utilizar con una tasa de impuesto de 25% vigente de acuerdo a la ley de impuesto sobre la renta.

23 Compromisos

Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

Mediante el contrato No 2006 - 72 celebrado entre la Universidad de Panamá y **Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.** se le otorga en arrendamiento parcial la finca N° 17,908 inscrita en el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), folio veinte (20), de la Sección de propiedad, Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles constan en dicha inscripción, ubicada en la Vía Tocumen. Adicionalmente por medio de adenda al contrato se otorgó a la Compañía la finca N°309,838.

La finca N° 293,111 corresponde a un globo de terreno de dieciocho hectáreas más dos mil cuatrocientos cincuenta y un metros cuadrados (18 Has +2451 m2) y la finca N° 309,838 consta de diez hectáreas con seis mil seiscientos cuatro metros cuadrados con treinta y dos centímetros (10 Has + 6604.32 m2), ambas fincas de uso exclusivo para desarrollar un centro de distribución, depósito o almacenaje de mercancía general o centro de logística.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a **Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.**, globo de terreno antes descrito, así como las mejoras que sobre éste se construyan por un período de veinte (20) años contados a partir de la fecha refrendo de este contrato. El presente contrato podrá ser renovado a opción de **Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.** hasta por un (1) período adicional de veinte (20) años.

Algunas consideraciones del contrato

- La Compañía se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.14,668, del contrato original más B/.2,467, según adenda N° 2 al contrato. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,135.
- El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%.
- El arrendador otorga un período de gracia de doce meses a partir de la fecha de la orden de proceder del proyecto.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a la Compañía.
- La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos. Hasta por un monto del setenta por ciento (70%) de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

A continuación detalle de los pagos futuros:

2015 - 2016	B/.	205,628
2016 - 2019		624,595
2019 - 2022		633,964
2022 - 2025		645,058
2025 - 2031		<u>1,315,920</u>
	B/.	<u>3,425,165</u>

Compromisos bancarios

Al 31 de diciembre de 2014, **Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.** mantenía un préstamo aprobado con The Bank of Nova Scotia por un monto de B/.38,500,000, para el refinanciamiento de los Edificios Flex 10, Flex 8-9 y C-22. A la fecha de los estados financieros no se había recibido ningún desembolso.

Las garantías del préstamo aprobado de B/.38,500,000 son primera hipoteca sobre los edificios y mejoras incluyendo estacionamientos de Flex 10, Flex 8-9 y C-22 completadas al 100% como parte del desarrollo de la cuarta etapa del proyecto. Asignación de los contratos de arrendamiento presentes y futuros con los inquilinos de todos los edificios otorgados en garantía para mantener una cobertura de servicio de deuda mínima de 1.30x. Carta de garantía bancaria por B/.1,994,000 equivalente a seis meses de servicio de deuda (Capital más intereses).

24 Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores desde la fecha final del estado de situación financiera hasta el 28 de febrero de 2015, fecha en que los estados financieros estaban disponibles para su emisión, y se determinó que se requiere la siguiente revelación adicional de otros asuntos.

En acta de reunión de Junta de Accionistas celebrada el día 25 de febrero de 2015, se autorizó distribuir dividendos por la suma de B/320,000, correspondiente a la utilidad generada en el ejercicio 2014, pagaderos en marzo 2015.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



----- DECLARACION JURADA NOTARIAL -----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de Marzo del año dos mil quince (2015), ante mí, Licenciada **JULIETT IVETTE OSORIO CAICEDO**, Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho - trescientos veintiuno - trescientos treinta y cuatro (8-321-334), 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 de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, 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 quinientos doce mil seiscientos dieciséis (512616), Rollo ochocientos noventa mil seiscientos sesenta y seis (890666), Imagen uno (1), 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 **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil catorce (2014). ---
. 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 **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, para el período correspondiente del uno (1) de Enero de dos mil catorce (2014) al treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil catorce (2014).

d. Que el firmante: -----

d.1 Es responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, -----

d.2 He diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, sean hechas de su consentimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. -----



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

d.3 He evaluado la efectividad de los controles internos de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

d.4 He 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 he revelado a los auditores de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, 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 **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existentes 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 **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.** -----

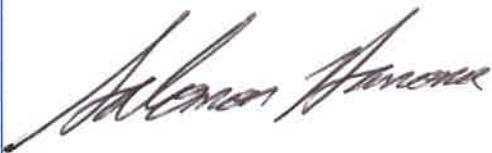
f. Que el firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios Significativo en los controles internos de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVOS SUR, S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, 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: **GUILLERMO THOMAS**, con cédula de identidad personal número ocho - doscientos treinta y ocho - doscientos cuarenta y nueve (8-238-249) y **RAYSA VERGARA**, con cédula de identidad personal número ocho - ochocientos cincuenta y cuatro - quinientos diecinueve (8-854-519) 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. -----

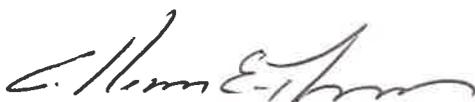
EL DECLARANTE,



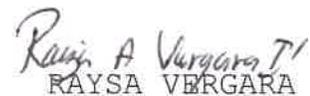
SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER

CEDULA: 8-301-209

TESTIGOS



GUILLERMO THOMAS



RAYSA VERGARA



Licda. Juliett Osorio
Notaria Pública Novena

