

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

Doce meses terminados al 31 de diciembre de 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
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

A. Activos y liquidez

Para Diciembre de 2014, el Emisor cuenta con un total de activos de \$117,581,307. Hasta la fecha del 31 de Diciembre 2014, los Estados Financieros interinos del Emisor muestran un crecimiento de 74.19% 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, 795,697.

Al 31 de Diciembre del 2014 el Emisor cuenta con un total \$711,543 en la cuenta de efectivo y 5,122 Euros con valor de mercado al 31 de Diciembre 2014 en \$6,197, con un total de \$413,885 en cuentas por cobrar, depósitos plazo fijo por un total de \$11,000,000 y \$1,205,142 de anticipo a proveedores. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de \$13,330,570 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 \$514,278.

B. Recursos de capital

Al 31 de Diciembre de 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 \$52,197,326. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de \$52,187,326. 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 1.11 al 31 de Diciembre de 2014, presentando una disminución del 22.68% 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 Diciembre del 2014 a \$7,631,437 respecto a Diciembre 2013 que fue de \$4,457,116 su ganancia neta contable antes de impuestos que asciende a la suma total de \$31,631,918 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%

Haciendo reconciliación contable vs fiscal (como se explica en nota a estados financieros interinos no auditados). Se puede observar que el resultado fiscal es una ganancia neta grabable antes de impuesto de \$.936,313 mientras que para el 2013 fue pérdida de \$.360,381

La Junta Directiva de la sociedad decidió una distribución de dividendos del período 2014 por la suma de \$.320,000

D. Análisis de perspectivas del emisor

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.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONTABLE	Trimestre al 31 Dic 2014	Trimestre al 30 Sept 2014	Trimestre al 30 Jun 2014	Trimestre al 31 Mar 2014
Ventas o Ingresos Totales	8,640,241	5,991,574	3,663,198	1,546,622
Margen Operativo	5,193,717	3,660,202	2,207,389	1,147,736
Gastos Generales y Administrativos	2,232,099	1,458,240	981,112	347,481
Utilidad o Pérdida Neta antes de impuesto sobre la renta	31,631,918	31,724,906	24,825,259	14,998,177
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción después de impuesto	57,173	57,608	44,998	27,171
Depreciación y Amortización	32,399	23,754	15,119	7,275
Utilidades o pérdidas no recurrentes	na	na	na	na

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 31 Dic 2014	Trimestre al 30 Sept 2014	Trimestre al 30 Jun 2014	Trimestre al 31 Mar 2014
Activo Circulante	13,703,840	13,209,876	14,455,409	1,049,534
Activos Totales	117,581,307	117,910,199	110,174,862	84,713,766
Pasivo Circulante	7,913,519	6,603,366	4,704,359	11,358,549
Deuda a Largo Plazo	57,470,462	58,572,228	59,040,999	35,838,987
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	52,187,326	52,724,605	46,419,504	37,506,230
Patrimonio Total	52,197,326	52,734,605	46,429,504	37,516,230
<u>RAZONES FINANCIERAS:</u>				
Dividendo/Acción	640	-----	-----	-----
Deuda Total/Patrimonio	1.25	1.24	1.37	1.26
Capital de Trabajo	5,790,320	6,606,510	9,751,050	(10,309,015)
Razón Corriente	1.73	2.00	3.07	0.09
Utilidad Operativa/Gastos financieros	1.94	1.98	2.18	2.60

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan Estados Financieros Interinos no auditados al mes de Diciembre de 2014

IV PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

- 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 Bolsa de Valores de Panamá una copia de este informe

El informe fue divulgado en Febrero 2015


Salomon Hanono
Representante Legal

Representante legal

IN-T trimestre terminado el 31 de diciembre de 2014

Estados financieros interinos no auditados

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

31 de diciembre de 2014



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

Contenido

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

Informe del Contador Público Autorizado

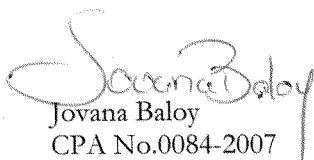
A la Junta Directiva

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

Los Balances generales interinos que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de Diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el período terminado el 31 de Diciembre de 2014 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 31 de diciembre de 2013, han sido preparados de los registros contables de la Compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre 2013 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada uno de los períodos terminados el 31 de diciembre 2014 y 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente


Jovana Baloy
CPA No.0084-2007
Febrero 2015

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

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	289,995	371,489
Reclamos por cobrar - otras		-	87,344
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	10	1,532	-
Gastos e impuesto pagado por adelantado	7	373,270	215,400
Anticipos a proveedores	8	1,205,142	66,535
Total de activos circulantes		13,703,840	1,155,047
Activos no circulantes:			
Mobiliarios, equipos y oficina, neto	9	294,551	310,590
Propiedad de inversión	11	96,009,038	51,213,341
Costos acumulados de proyecto en desarrollo	12	3,120,602	11,713,664
Cuentas por cobrar - otras	6	4,450,776	3,105,117
Depósitos en garantía		2,500	2,500
Total de activos no circulantes		103,877,467	66,345,212
Total activos	B/.	117,581,307	67,500,259
Pasivos y patrimonio			
Pasivos circulantes:			
Sobregiros bancarios	13 B/.	2,204,868	2,605,214
Préstamo por pagar	18	4,639,258	2,150,000
Línea de crédito por pagar	14	-	3,000,000
Dividendos por pagar		320,000	-
Impuesto sobre la renta por pagar	22	214,435	-
Cuentas por pagar - proveedores	15	514,278	805,722
Adelantos de clientes	16	19,739	137,064
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	10	813	-
Otros pasivos		128	6,842
Total de pasivos circulantes		7,913,519	8,704,842
Pasivos no circulantes:			
Préstamo por pagar	18	46,127,409	26,825,000
Bonos por pagar	20	4,946,000	-
Depósitos en garantía - clientes	17	903,849	633,501
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	10	222,000	-
Préstamo por pagar - compañía relacionada	19	-	4,946,226
Impuesto diferido	22	5,271,204	2,459,988
Total de pasivos no circulantes		57,470,462	34,864,715
Total de pasivos		65,383,981	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		52,187,326	23,920,702
Total de patrimonio		52,197,326	23,930,702
Total de pasivos y patrimonio	B/.	117,581,307	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/.	-	-
Arrendamiento de terreno		61,500	11,280
Arrendamiento de estacionamientos		62,750	43,050
Arrendamiento de galeras		7,420,881	4,402,786
Arrendamiento de ductos	11	86,306	-
Total de ingresos		<u>7,631,437</u>	<u>4,457,116</u>
Gastos generales y administrativos	21	2,232,099	1,610,737
Alquiler de terreno en concesión	23	205,621	194,832
Depreciación	9	32,399	17,858
Total de gastos		<u>2,470,119</u>	<u>1,823,427</u>
Utilidad en operaciones		5,161,318	2,633,689
Otros ingresos (egresos):			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversion	11	28,112,162	8,768,983
Otros ingresos		759,270	406,608
Intereses pagados	13, 14, 18 y 20	(2,650,366)	(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		31,631,918	10,037,586
Impuesto sobre la renta:		234,078	-
Corriente		2,811,216	876,898
Diferido		3,045,294	876,898
Total de impuesto sobre la renta	22	<u>3,045,294</u>	<u>876,898</u>
Utilidad neta		<u>B/.</u> <u>28,586,624</u>	<u>9,160,688</u>

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		-	28,586,624	28,586,624
Dividendos declarados			(320,000)	(320,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	B/.	10,000	52,187,326	52,197,326

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/.	31,631,918	10,037,586
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9	32,399	17,858
Ajuste de partida que no genera flujos de efectivo		(28,112,162)	(8,768,983)
Impuesto diferido		(2,811,216)	(876,898)
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		<u>740,939</u>	<u>409,563</u>
Cuentas por cobrar - clientes		(106,397)	11,844
Cuentas por cobrar - otros		(1,176,821)	40,122
Cuentas por cobrar - compañía relacionada		(1,532)	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(157,870)	(21,613)
Anticipo a Proveedores		(1,138,607)	(66,535)
Depósitos en garantías		-	735
Cuentas por pagar - proveedores		(291,444)	532,770
Cuentas por pagar - compañía relacionada		222,813	(9,028)
Impuesto sobre la renta pagado		(19,643)	-
Impuesto diferido		2,811,216	876,898
Impuestos por pagar		-	(16,478)
Adelanto de clientes		(117,325)	38,250
Otros pasivos		(6,714)	5,437
Depósito en garantía - clientes		270,348	269,684
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,028,963</u>	<u>2,071,649</u>
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, descarte y reclasificación de activos fijos		24,724	-
Propiedad de Inversión		(16,683,535)	(6,982,263)
Costos acumulados de proyectos en desarrollo		8,593,062	(4,610,379)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(19,106,833)</u>	<u>(11,892,130)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto de préstamos por pagar		24,500,000	38,000,000
Abono a préstamo		(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	-
Sobregiros bancarios		(400,346)	(2,071,388)
Dividendos por pagar		320,000	-
Dividendos declarados		(320,000)	-
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento		<u>18,391,095</u>	<u>9,874,790</u>
Aumento neto de efectivo		313,225	54,309
Efectivo al inicio del año		398,318	344,009
Efectivo al final del año	B/.	<u>711,543</u>	<u>398,318</u>

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 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.

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 encuentra ubicadas en el 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 medidos 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.

Propiedad de inversión

Las propiedades que se mantiene 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 propiedad 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 disposición.

Mobiliario, equipos y oficina

Los mobiliarios y equipos se registran al costo y están presentados netos de depreciación acumulada. La depreciación se 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.

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.

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 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 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 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.

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. Estas diferencias temporales se esperan realizarse en fechas futuras. Si el activo o pasivo del impuesto diferido no se podrá 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
Sobregiro bancario	B/.	2,204,868	2,204,868	-	-
Préstamos por pagar		50,766,667	2,266,667	2,372,591	46,127,409
Bonos por pagar		4,946,000	-	-	4,946,000
Cuentas por pagar - proveedores		<u>514,278</u>	<u>514,278</u>	-	-
	B/.	<u>58,431,813</u>	<u>4,985,813</u>	<u>2,372,591</u>	<u>51,073,409</u>

		Valor registrado 2013	6 meses ó menos	6 a 12 meses	1 año y más
Sobregiro bancario	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		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
Línea de crédito		-	3,000,000
Bonos por pagar		4,946,000	-
Menos efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(711,543)</u>	<u>(398,318)</u>
Deuda neta	B/.	<u>57,205,992</u>	<u>34,181,896</u>
Total de patrimonio	B/.	<u>51,933,850</u>	<u>23,930,702</u>
Razón de apalancamiento		<u>1.10</u>	<u>1.43</u>

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
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/.	323,123	378,998
Universidad de Panamá		<u>4,417,648</u>	<u>3,097,608</u>
		4,740,771	3,476,606
Menos: porción circulante		<u>289,995</u>	<u>371,489</u>
	B/.	<u>4,450,776</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 reembolsara transcurrido un período de (12) doce meses luego de energizado el edificio con el medidor contemplado en base a los promedios mensual 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>	<u>Consumo promedio en KWH</u>
Flex 5 y 6	GAC - PMA - CC - 093 -12	B/.	49,624	25,100
Etapa 1 y 2	GAGC y P - 877-09		165,197	-
Edificio C15	GSAC - PMA - CC - 035 -13		65,266	30,000
Edificio C22	DI - GI - DPP - 091 - 14		43,036	-
		B/.	<u>323,123</u>	

En enero de 2014, la Compañía había recibido pagos parciales del convenio GAGC y P – 877 – 09 por la suma de B/.137,560 y la totalidad del saldo en el convenio GAC - PMA - CC - 093 -12.

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 el crédito a favor otorgado por la Universidad de Panamá por devengar es por B/.4, 417,648.

7 Gastos e impuesto pagado por adelantado

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía gastos e impuesto pagado 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
Cargos tarjetas de Credito		187	-
Seguro pagado por anticipado		121,151	57
AMIR e ITBMS		242,892	211,436
	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/.1,205,142 (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:

		<u>Mobiliario y equipo de oficina</u>
Valor neto al 1 de Enero 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><u>294,551</u></u>
Al costo	B/.	331,580
Depreciación acumulada		<u>(20,990)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	B/.	<u><u>310,590</u></u>
Al costo	B/.	350,435
Depreciación acumulada		<u>(55,884)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	B/.	<u><u>294,551</u></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>
<u>Cuentas por cobrar:</u>			
Plaza Las Mañanitas	B/.	<u>1,532</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>			
Administraciones y Servicios Integrados, S. A.	B/.	813	-
Vicsons Ltd.		1,000	-
South Park Holders, Corp.		<u>221,000</u>	<u>-</u>
	B/.	<u><u>222,813</u></u>	<u><u>-</u></u>

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

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Transacciones:</u>			
Gastos Generales	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>2,014</u>	<u>2,013</u>
<u>Saldo al inicio del año</u>	B/.	51,213,341	35,462,095
<u>Adiciones</u>		16,683,535	6,982,263
<u>Cambio en el valor razonable</u>		28,112,162	8,768,983
	B/.	<u>96,009,038</u>	<u>51,213,341</u>

Sobre los avalúos practicados y actualizados a Octubre del 2014 se establecieron y ajustaron 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	-	-
<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	-	-

Edificio Flexspace 15

Lote C-15	1,924,162	5,300,924	3,177,175
Mejoras	199,587	-	-

Edificio Flexspace 13 - 18

Lote C-13 – 18	5,428,760	14,659,625	8,594,648
Mejoras	636,217	-	-

Edificio Flexspace 07

Unidad 14	3,077,648	9,141,050	5,888,648
Mejoras	174,754	-	-

Edificio Flexspace 03

Lote C 07 y C 11	5,235,869	15,985,900	10,612,121
Mejoras	137,910	-	-

Edificio C – 22

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>43,296,998</u>	<u>90,598,582</u>	<u>52,712,041</u>

La Compañía mantiene contratos de alquileres operativos para todos 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:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificaciones</u>	<u>Total</u>
<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	44,999,220	-	44,999,220
<u>Edificios Flexspace 2 y 4</u>			
Lote C-01	2,426,050	5,347,984	7,774,034
Lote C-05	2,524,748	8,746,588	11,271,336
<u>Edificios Flexspace 05 y 06</u>			
Lote C-08 y C-12	6,200,580	13,666,048	19,866,628

<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	605,094	1,423,772	2,028,866
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 galeras 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 Sobregiro bancario

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 4.00% 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 – No fue utilizado B/.0.00), a una tasa de interés anual de 4.25% 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), la cual tiene cero de utilización (2013- B/.3,000,000) la línea en sí mantiene tasa de interés anual del 4.00%; más FECI 1% y con un vencimiento de 180 días.

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/.3,792,000 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/.514,278 (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 la bodega o local, este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento.

18 Préstamo 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. Renovables 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.
B/	26,825,000	28,975,000	
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.			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>23,941,667</u> =		
	50,766,667	28,975,000	
Menos vencimiento circulante			
	<u>4,639,258</u>	<u>2,150,000</u>	
B/	46,127,409	<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 por 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 del 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.

Al 31 de diciembre, los bonos por pagar se mantenían de la siguiente manera:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bonos por pagar	B/.	<u>4,946,000</u>	<u>-</u>

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.

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.

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

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
Servicios profesionales	B/. 659,600	82,119
Impuestos	3,417	1,453
Teléfono e internet	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	301,056	190,064
Pago por servicios	-	10,341
Reparación y mantenimiento	303,283	165,941
Aseo y limpieza	74,289	80,101
Seguros	100,072	63,457
Jardinería	67,360	37,483
Comisión por alquiler	119,992	448,635
Comisión por venta	2,250	-
Combustible	3,523	-
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	217,786	139,263
Timbres y papel sellado	415	9,016
Otros gastos	<u>107,709</u>	<u>68,124</u>
B/. 2,232,099	<u>2,232,099</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%).

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, la Compañía solicitó la No Aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR), la misma fue rechazada mediante Resolución N° 201 – 11000 del 26 de agosto de 2013. Sin embargo la Compañía presentó su recurso de reconsideración en agosto de 2013.

Para el año 2013, la Compañía procedió con la presentación de la Solicitud de No Aplicación del Cair, la cual fue aprobada por la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos (ANIP). La compañía mantenía una pérdida fiscal mediante el método tradicional y no se determina impuesto sobre la renta, sin embargo mediante el cálculo alternativo incurriría en impuesto que incrementaría su pérdida fiscal.

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>2,014</u>	<u>2,013</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	B/.	31,631,919	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		399,620	-
Gastos no deducibles		8,450	28,959
Arrastre de pérdidas		<u>(207,503)</u>	=
Utilidad (pérdida) neta fiscal	B/.	<u>936,314</u>	<u>(360,381)</u>
Impuesto sobre la renta 25%	B/.	<u>234,079</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>	

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 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:

2014 - 2018	B/.	929,445
2018 - 2023		1,057,182
2023 - 2028		<u>1,087,999</u>
	B/.	<u><u>3,074,626</u></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 serán 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).