

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

Trimestre terminado el 31 de Marzo 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 Marzo 2014, el Emisor cuenta con un total de activos de \$84,713,766. Hasta la fecha del 31 de Marzo 2014, los Estados Financieros interinos del Emisor muestran un crecimiento de 25.50% 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 42.07% o un total de \$21,547,987.

Al 31 de Marzo del 2014 el Emisor cuenta con un total \$279,442 en la cuenta de efectivo, con un total de \$442,743 en cuentas por cobrar y \$17,660 de anticipo a proveedores. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de \$739,845 entre efectivo, cuentas por cobrar y anticipo a proveedores, lo cual cubre en su totalidad las cuentas por pagar a proveedores de \$276,911.

B. Recursos de capital

Al 31 de Marzo 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 \$37,516,230. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de \$37,506,230 La empresa cuenta con deuda financiera de un total de \$37,285,775, por tanto el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.90 al 31 de Marzo de 2014, presentando una disminución en el índice del 45% respecto al 31 de diciembre del 2013 que era de 1.43

C. Resultados de las operaciones

El Emisor cuenta con un crecimiento constante en el ingreso operativo producto de los arrendamientos que asciende para Marzo del 2014 a \$1,546,622 respecto a marzo 2013 que fue de \$961,631 y su ganancia neta antes de impuestos que asciende a la suma total de \$14,998,177 para 2014 (2013: \$8,829,533) 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 \$14,126,490. El incremento porcentual entre 2014 y 2013 de la ganancia neta antes de impuestos fue del 69.86%

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	Trimestre al 31 Mar 2014	Trimestre al 31 Dic 2013	Trimestre al 30 Sep 2013 <u>No re-expresado</u>	Trimestre al 30 Jun 2013 <u>No re-expresado</u>
Ventas o Ingresos Totales	1,546,622	4,457,116	3,529,596	2,280,578
Margen Operativo	1,147,736	2,651,431	2,026,163	1,224,358
Gastos Generales y Administrativos	347,481	1,610,853	1,360,007	964,198
Utilidad o Pérdida Neta antes de impuesto sobre la renta	14,998,177	10,037,470	(1,578,555)	(1,062,030)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	27,171	18,321	(3,157)	(2,124)
Depreciación y Amortización	7,275	17,858	2,452,406	1,543,006
Utilidades o pérdidas no recurrentes	na	na	na	na

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 31 Mar 2014	Trimestre al 31 Dic 2013	Trimestre al 30 Sep 2013 <u>No re-expresado</u>	Trimestre al 30 Jun 2013 <u>No re-expresado</u>
Activo Circulante	1,049,534	1,155,047	5,707,878	1,013,797
Activos Totales	84,713,766	67,500,143	63,497,335	55,792,260
Pasivo Circulante	11,358,549	8,704,842	9,099,623	4,736,388

Deuda a Largo Plazo	35,838,987	34,864,715	32,895,527	29,450,019
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	37,506,230	23,920,586	(1,054,550)	(1,069,877)
Patrimonio Total	37,516,230	23,930,586	21,502,185	21,605,853
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	-----	-----	-----	-----
Deuda Total/Patrimonio	1.26	1.82	1.95	1.58
Capital de Trabajo	(10,309,015)	(7,549,795)	(3,391,745)	(3,722,591)
Razón Corriente	0.09	0.13	0.63	0.21
Utilidad Operativa/Gastos financieros	2.60	1.49	1.67	1.56

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

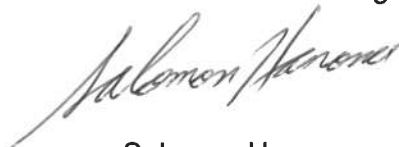
Adjunto Estados Financieros Interinos no auditados al 31 de Marzo de 2014

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 de actualización trimestral

El informe fue divulgado el 16 de mayo de 2014



Salomon Hanono
Representante Legal

Estados financieros intermedios

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Panamá, República de Panamá)
al 31 de marzo del 2014
No auditado-Interino



Representante Legal



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

Contenido

Página

Nota del Contador Público Autorizado	
Estado de situación financiera	1
Estado de resultados integrales	2
Estado de cambios en el patrimonio	3
Estado de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros intermedios	5 a la 13



Representante legal



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

Informe del Contador Público Autorizado

A sus Accionistas y Junta Directiva

Los Balances generales interinos que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de marzo 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 marzo 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 marzo 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 marzo 2014 y 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente,


Jovana Baloy
Jefe de Contabilidad
CPA No.0084-2007

Panamá, República de Panamá
15 de Mayo de 2014

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

Estado de situación financiera
al 31 de marzo de 2014
(No auditado- Interino)

	Notas	MARZO 2014	DICIEMBRE 2013
Activos			
Activos circulantes:			
Efectivo	4 B/.	279,442	398,318
Cuentas por cobrar -clientes	5	57,702	15,961
Porción corriente de cuentas por cobrar otras	6	382,898	371,489
Cuentas por cobrar -otras		2,143	87,344
Gastos e impuesto pagado por adelantado	7	309,689	215,400
Anticipo a proveedores		17,660	66,535
Total de activos circulantes		1,049,534	1,155,047
Activos no circulantes:			
Mobiliario, equipos y Edificio Administrativo neto	8	303,315	310,590
Propiedad de inversión	9	72,761,328	51,213,341
Costos acumulados de proyecto en desarrollo	10	7,627,995	11,713,664
Cuentas por cobrar -otras	6	2,969,094	3,105,117
Depósitos en garantía		2,500	2,500
Total de activos no circulantes		83,664,232	66,345,212
Total activos	B/.	84,713,766	67,500,259
Pasivos y patrimonio			
Pasivos circulantes:			
Sobregiros bancarios	11 B/.	5,835,775	2,605,214
Préstamo por pagar	16	2,100,000	2,150,000
Línea de crédito por pagar	12	3,000,000	3,000,000
Cuentas por pagar -proveedores	13	276,911	805,722
Adelantos de clientes	14	108,813	137,064
I.T.B.M.S. por pagar		-	-
Otros pasivos		37,050	6,842
Total de pasivos circulantes		11,358,549	8,704,842
Pasivos no circulantes:			
Préstamo por pagar	16	26,350,000	26,825,000
Depósitos en garantía -clientes	15	670,124	633,501
Cuentas por pagar -compañías relacionadas		-	-
Préstamo por pagar -compañía relacionada	17	4,946,226	4,946,226
Impuesto diferido	20	3,872,637	2,459,988
Total de pasivos no circulantes		35,838,987	34,864,715
Total de pasivos		47,197,536	43,569,557
Compromisos	20		
Patrimonio:			
Acciones comunes. Autorizadas 500 acciones sin valor nominal emitidas y en circulación al valor indicado		10,000	10,000
Utilidades Acumuladas	10	37,506,230	23,920,702
Total de patrimonio	B/.	37,516,230	23,930,702
Total de pasivos y patrimonio		84,713,766	67,500,259

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

Estado de resultados integrales
Trimestre terminado al 31 de marzo 2014
(No auditado- Interino)

	<u>Notas</u>	<u>MARZO</u> <u>2014</u>	<u>MARZO</u> <u>2013</u>
Ingresos:			
Arrendamiento de oficinas	B/.	105,472	266,062
Arrendamiento de terreno		8,000	2,400
Arrendamiento de estacionamientos		12,950	8,800
Arrendamiento de galeras		1,420,200	684,369
Total de ingresos	16	<u>1,546,622</u>	<u>961,631</u>
Gastos generales y administrativos			
Gastos generales y administrativos	18	347,481	596,599
Alquiler de terreno en concesión	20	51,405	43,568
Depreciación y amortización	8	7,275	949
Total de gastos		<u>406,161</u>	<u>641,116</u>
Utilidad (pérdida) en operaciones		1,140,461	320,515
Otros ingresos (egresos):			
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	14,126,490	8,768,983
Otros ingresos		169,633	88,239
Intereses pagados	11, 12 y 16	438,407	(348,204)
Total de otros egresos		<u>13,857,716</u>	<u>8,509,018</u>
Pérdida / Ganancia neta		14,998,177	8,829,533
Impuesto sobre la renta:			
Corriente		-	-
Impuesto Diferido	19	1,412,649	876,898
Total de impuesto sobre la renta		<u>1,412,649</u>	<u>876,898</u>
Utilidad neta del año		<u><u>13,585,528</u></u>	<u><u>7,952,635</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

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

Estado de cambios en el patrimonio
Trimestre terminado al 31 de marzo 2014
(No auditado- Interino)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Superávit por revaluación</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	B/.	10,000	(700,337)	15,002,094	14,311,757
Ajuste por reexpresión		-	15,460,351	(15,002,094)	458,257
Saldo del 31 de diciembre de 2012, re-expresado		10,000	14,760,014	-	14,770,014
Utilidad neta		-	9,160,688	-	9,160,688
Saldo al 31 de diciembre de 2013	9	10,000	23,920,702	-	23,930,702
Utilidad neta		-	13,585,528	-	13,585,528
Saldo al 31 marzo de 2014	B/.	10,000	37,506,230	-	37,516,230

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

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

Estado de flujos de efectivo
Trimestre terminado al 31 de marzo 2014
(No auditado- Interino)

	<u>Notas</u>	<u>MARZO</u> <u>2014</u>	<u>MARZO</u> <u>2013</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia neta	B/.	13,585,528	7,952,635
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	7,275	949
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		<u>13,592,803</u>	<u>7,953,584</u>
Cuentas por cobrar -clientes		(41,741)	(12,716)
Cuentas por cobrar -otros		209,815	21,784
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(94,289)	117,761
Costos acumulados de proyectos en desarrollo		(3,074,363)	(1,588,468)
Anticipo a proveedores		48,875	(303,077)
Depositos en Garantía		-	-
Cuentas por pagar -proveedores		(528,811)	43,849
Impuestos por pagar		1,412,649	887,148
Adelanto de clientes		(28,251)	(35,356)
Cuentas por pagar -otras		30,208	(914)
Depósito en garantía -clientes		<u>36,623</u>	<u>55,715</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>11,563,518</u>	<u>7,139,310</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición y Reclasificación de activos fijos	8	(261,465)	(366,706)
Cambios en el Valor Razonable		(14,126,490)	(8,768,983)
Emisión de acciones		-	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>(14,387,955)</u>	<u>(9,135,689)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto de préstamos por pagar		-	8,500,000
Abono a préstamo		(525,000)	(375,216)
Producto de línea de crédito por pagar		-	-
Abono a línea de crédito por pagar		-	(1,900,000)
Cuentas por cobrar -compañía relacionada		-	-
Sobregiros bancarios		3,230,561	(3,035,861)
Cuentas por pagar -relacionadas		-	62
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento		<u>2,705,561</u>	<u>3,188,985</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo		(118,876)	1,192,606
Efectivo al inicio del año		<u>398,318</u>	<u>344,009</u>
Efectivo al final del año	B/.	<u>279,442</u>	<u>1,536,615</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

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

Notas a los estados financieros intermedios
31 de Marzo de 2014
(No auditado -Interino)

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. 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 ubicadas en Vía Tocúmen, en la Ciudad de Panamá. Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A., forma parte del grupo de empresas afiliadas a 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

Los estados financieros intermedios han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que están 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.

Cuentas por cobrar

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

Propiedad 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 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 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 resultado integral en el año que se retiró o disposición.

Mobiliario y equipos

El mobiliario 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 resultarán 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.

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

Depreciación y amortización

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A. utiliza el método de línea recta para depreciar mobiliarios y equipos. La depreciación por el período terminado el 31 de marzo del 2014 y 2013, asciende a la suma de B/ 7,275 y B/ 949 respectivamente.

Vida útil - Mobiliario y equipo 3-10 años

Cuentas por pagar - proveedores

Los pasivos por cuentas por pagar que normalmente son pagados son llevados al costo, que es el valor justo, para considerar ser pagados en el futuro por materiales y servicios recibidos, facturados a la Compañía.

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 es reclasificada como propiedades de inversión y se espera un beneficio económico

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 sus inmuebles, maquinaria y equipo 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 inmuebles, maquinaria y equipo 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 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 revertir 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 galeras comerciales, se reconocen en base al método devengado. Según este método, los ingresos se reconocen cuando el servicio es prestado.

Cambios en las políticas contables

Propiedades de inversión

El superávit que se obtenía de las propiedades de inversión se contabilizaba previamente dentro del patrimonio. En base a la Norma Internacional de Contabilidad nro. 40 (Nic 40) relativa a Inversiones inmobiliarias se hace una corrección en la forma de contabilizar dicho superávit por revaluación y llevarlo directamente a resultados, teniendo un efecto neto del cambio en el valor razonable menos el impuesto diferido en el 2011 de B/ 7,795,366, y la cual se contabilizan contra utilidades acumuladas y de B/ 6,452,440 para el año 2012, la cual se registró en los resultados del período

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.

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

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	Valor registrado 2014	1 año y menos	MARZO 2014
			1 año y más
Sobregiro bancario	B/ 5,835,775	5,835,775	
Préstamos por pagar	28,450,000	2,100,000	26,350,000
Línea de crédito	3,000,000	3,000,000	
Cuentas por pagar proveedores	B/ 276,911	276,911	
	<u>37,562,686</u>	<u>11,212,686</u>	<u>26,350,000</u>

	Valor registrado 2013	1 año y menos	DICIEMBRE 2013
			1 año y más
Sobregiro bancario	B/ 2,605,214	2,605,214	
Préstamos por pagar	28,975,000	2,150,000	26,825,000
Línea de crédito	3,000,000	3,000,000	
Cuentas por pagar proveedores	B/ 805,722	805,722	
	<u>35,385,936</u>	<u>8,560,936</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 marzo 2014 y al 31 de diciembre de 2013, respectivamente:

	MARZO 2014	DICIEMBRE 2013
Sobregiros bancarios	B/ 5,835,775	2,605,214
Préstamos por pagar	28,450,000	28,975,000
Línea de crédito	3,000,000	3,000,000
Menos efectivo	-279,442	-398,318
Deuda neta	B/ <u>37,006,333</u>	<u>34,181,896</u>
Total de patrimonio	B/ <u>37,516,230</u>	<u>23,930,702</u>
Razón de apalancamiento	0.99	1.43

3 Negocios en marcha

Los estados financieros han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha, mantenía los pasivos circulantes en exceso de sus activos circulantes en B/.10,309,015 (2013-B/. 7,549,795). Esto se debe a que se invierte en activos que a medida que se van alquilando van cubriendo el costo de infraestructura y edificación inicial hasta llegar a un punto positivo. La administración mantiene planes y proyecciones a futuro, las cuales se detallan a continuación:

- Generación de flujos de efectivo los 12 meses del año, producto de los contratos de alquiler sobre los edificios que al 31 de marzo de 2014 ya estaban finalizados.
- La finalización de la construcción de edificios durante el año 2014, los cuales generarán flujos de efectivo parciales producto de los alquileres
- Refinanciamiento de deudas que incluyan extensión en las vigencias, con el fin de disminuir las obligaciones circulares.

4 Efectivo

Al 31 de Marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantenía efectivo compuesto de la siguiente forma:

	MARZO 2014	31 de diciembre 2013
Cuenta corriente:		
Banco General, S. A.	B/ 29,432	3,718
Banistmo, S.A.	208,216	274,138
Scotiabank Panama	16,336	99,572.00
Prival	4,904	-
MMG Bank & Trust, Ltd.	10,330	10,505
MMG Bank Corporation	B/ <u>10,224</u>	<u>10,385</u>
	<u>279,442</u>	<u>398,318</u>

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

5 Cuentas por cobrar – clientes

Al 31 de marzo de 2014 las cuentas por cobrar – clientes ascendieron a la suma de B/. 57,702 (31 de diciembre de 2013– B/.15,961), todos se presentan con antigüedad corriente.

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

6 Cuentas por cobrar – otras

Al 31 de marzo de 2014, así como al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantenía cuentas por cobrar-otras detallada de la siguiente manera:

	MARZO 2014	DICIEMBRE 2013
Elektra Noreste, S. A. (ENSA)	B/. 280,087	378,998
Universidad de Panamá	<u>3,071,905</u>	<u>3,097,608</u>
	<u>B/. 3,351,992</u>	<u>3,476,606</u>

*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, 6 y C-15. De acuerdo a los convenios estos montos serán devueltos a la Compañía para los edificios 5, 6 y C-15 transcurridos un período doce (12) meses luego de energizado el proyecto con los medidores contemplados, en base a 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.

	<u>Convenio</u>	<u>Monto</u>	<u>promedio</u>
Flex 5 y 6	GAC – PMA –CC -093 -12	49,624	25,100
Edificio C-15	GSAC - PMA - CC - 035 -13	65,266	30,000
Etapas 1 y 2	GAGC Y P -877-09	<u>165,197</u>	-
		<u>B/. 280,087</u>	

*Mediante certificación con fecha al 30 de noviembre de 2010, la Universidad de Panamá reconoce 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.

7 Gastos e impuesto pagado por adelantado

Al 31 de marzo de 2014, la Compañía mantenía gastos e impuesto pagado por adelantado por la suma de B/. 309,689 (31 de diciembre de 2013 - B/.215,400). Los mismos se detallan así:

	MARZO 2014	DICIEMBRE 2013
Inventario de controles	B/. 2,196	3,907
Seguro pagado por anticipado	72,351	57
Amir e itbms	<u>235,142</u>	<u>211,436</u>
	<u>B/. 309,689</u>	<u>215,400</u>

8 Propiedad de inversión y mobiliario y equipos, neto

Al 31 de marzo de 2014 las propiedades de inversión y mobiliario y equipos se detallan así:

	<u>Mobiliario y Equipo</u>
Valor neto en libros al 1 de enero de 2013	28,960
Adiciones	278,596
Reclasificación	20,892
Depreciación	<u>(17,858)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	B/. 310,590
Adiciones	-
Reclasificación	-
Depreciación y amortización	<u>(7,275)</u>
Valor neto en libros al 31 de marzo de 2014	<u>B/. 303,315</u>
Al costo	B/. 331,580
Depreciación y amortización acumulada	<u>(20,990)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2013	B/. 310,590
Al costo	B/. 331,580
Depreciación y amortización acumulada	<u>(28,265)</u>
Valor neto en libros al 31 de marzo 2014	<u>B/. 303,315</u>

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

09 Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión están registrados 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. Al valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas indicadas.

	<u>MARZO</u> <u>2014</u>	<u>DICIEMBRE</u> <u>2013</u>
Saldo al inicio del año	B/ 51,213,341	35,462,095
Adiciones	7,421,497	6,982,263
Cambio en el valor razonable	14,126,490	8,768,983
Saldo al final de año	B/ <u>72,761,328</u>	<u>51,213,341</u>

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

	<u>Costo</u> <u>según libros</u>	<u>Valor de los</u> <u>avalúos</u>	<u>Cambio</u> <u>en valor</u> <u>razonable</u>
Edificio Flexspace 1			
Lote C-02	B/ 3,800,577	7,197,599	3,397,022
Edificio DHL			
Lotes C-06 y C-10	3,864,596	9,129,092	5,264,496
Edificio Flexspace 2			
Lote C-01	2,984,086	5,114,193	2,130,107
Edificio Flexspace 4			
Lote C-05	3,510,612	8,549,883	5,039,271
Edificio Flexspace 5-6			
Lote C-08 Y C-12	4,897,065	13,666,049	8,768,984
Edificio Flexspace 3			
Lote C-07 Y C-11	5,236,173	15,985,901	10,749,728
Edificio C15			
Lote C-15	1,924,162	5,300,924	3,376,762
	<u>26,217,271</u>	<u>64,943,641</u>	<u>38,726,370</u>

La Compañía mantiene contratos de alquiler operativos para todas las propiedades de inversión. El ingreso por alquiler durante el primer trimestre del año 2014 fue de B/ 1,546,622 (2013-B/ 961,631). 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>Valores de los avalúos</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificaciones</u>	<u>Total</u>
Edificios Flexspace			
Lote C-02	B/ 2,826,500	7,197,599	10,024,099
Edificios DHL			
Lote C-06 y C-10	3,790,565	9,129,092	12,919,657
Fincas No. 293,111-309,838			
Terrenos	44,999,220	-	44,999,220
Sub-total	<u>51,616,285</u>	<u>16,326,691</u>	<u>67,942,976</u>
Edificios Flexspace			
Lote C-01	2,426,050	5,114,193	7,540,243
Lote C-05	2,524,748	8,549,883	11,074,631
Sub-Total	<u>4,950,798</u>	<u>13,664,076</u>	<u>18,614,874</u>
Edificios Flexspace			
Lote C-08 y C-12	6,200,580	13,666,049	19,866,629
Sub-Total	<u>6,200,580</u>	<u>13,666,049</u>	<u>19,866,629</u>
Edificios Flexspace			
Lote C-07 Y C-11	6,760,335	15,985,901	22,746,236
Sub-Total	<u>6,760,335</u>	<u>15,985,901</u>	<u>22,746,236</u>
Edificios Flexspace			
Lote C-15	3,060,748	5,300,924	8,361,672
Sub-Total	<u>3,060,748</u>	<u>5,300,924</u>	<u>8,361,672</u>
Total	B/ <u>72,588,746</u>	<u>64,943,641</u>	<u>137,532,387</u>

10 Costos acumulados de proyecto en desarrollo

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre 2013, respectivamente, la Compañía mantenía costos acumulados de proyecto de galeras para alquiler en desarrollo tal como se detalla a continuación:

	<u>Marzo</u> <u>2014</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2013</u>
Estudio de impacto ambiental	B/ 21,536	28,043
Extras de construcción	101,097	161,741
Contrato de construcción	4,051,913	6,728,184
Estudio de suelo	35,277	44,518
Planos arquitectónicos	213,220	338,179
Materiales de construcción	2,746,608	3,998,039
Permisos varios	104,725	160,863
Cargos bancarios	11,422	24,057
Gastos legales y notariales	10,908	24,679
Seguros y fianzas	16,929	60,676
Comisiones bancarias	10,573	33,116
Diferencia de tasa de cambio	15,695	95,864
Otros	B/ 288,093	15,705
	<u>7,627,995</u>	<u>11,713,664</u>



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

11 Sobregiro bancario

Al 31 de marzo 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/.1,939,303 (31 de diciembre de 2013 – B/.2,114,960), la tasa de interés es del 4%

Adicionalmente mantiene 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/.3,896,472 (31 de diciembre de 2013 – B/.490,254), a una tasa de interés anual de 4%

Al 31 de marzo de 2014 y 2013, la Compañía había pagado intereses y feci por la suma de B/.50,408 y B/.25,100 respectivamente.

12 Línea de crédito por pagar

Al 31 de marzo de 2014, la Compañía mantiene una línea de crédito otorgada por el Banco General, S.A. por la suma de B/.9,800,000, de lo cual a la fecha había utilizado B/.3,000,000, este desembolso de B/.3,000,000 mantiene tasa de interés anual especial del 3.5% más FECI 1% pero la línea en sí mantiene tasa de interés anual del 4.0%; más FECI 1% y con un vencimiento especial de 180 días renovable

Al 31 de marzo de 2014, la Compañía había pagado intereses por la línea de adelanto por la suma de B/.24,018 (31 de marzo de 2013 - B/.8,181).

13 Cuentas por pagar - proveedores

Al 31 de marzo de 2014, la Compañía mantenía cuentas por pagar - proveedores por un monto total de B/.276,911 (31 de diciembre de 2013 - B/.805,722), que corresponden a compromisos adquiridos durante la operación.

14 Adelantos de clientes

Al 31 de marzo de 2014, los adelantos a clientes ascienden a la suma de B/.108,813 (31 de diciembre de 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.

15 Depósitos en garantía - clientes

Al 31 de marzo de 2014, los depósitos en garantía recibidos de los clientes ascienden a la suma de B/.670,124 (31 de diciembre de 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.

16 Préstamo por pagar

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantenía préstamos por pagar con la siguiente entidad financiera:

<u>Entidad financiera</u>	<u>MARZO</u> <u>2014</u>	<u>DICIEMBRE</u> <u>2013</u>	<u>Garantía</u>
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 FECI.	28,450,000	28,975,000	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 Póliza de seguro All Perils Insurance cubriendo fuegos y eventos catastróficos. 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.
saldo insoluto.	B/. 28,450,000	28,975,000	
Menos vencimiento circulante	B/. 2,100,000	2,150,000	
	26,350,000	26,825,000	

La Compañía pagó al 31 de marzo de 2014, en concepto de intereses la suma de B/.363,981

17 Préstamo por pagar – compañía relacionada

Al 31 de marzo de 2014, la Compañía mantenía préstamo por pagar a la Compañía Ibiza, S.A., una compañía relacionada por la suma de B/.4,946,226 (31 de diciembre de 2013 - B/.4,946,226), producto del financiamiento operativo y capital de trabajo del proyecto en desarrollo, ésta cuenta no genera intereses, ni tiene fecha específica de vencimiento.

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

18 Gastos generales y administrativos

El detalle de los gastos generales y administrativos al 31 de marzo de 2014 y al 31 de marzo de 2013, respectivamente, es el siguiente:

		MARZO	MARZO
		2014	2013
Servicios profesionales	B/.	48,672	29,543
Impuestos		328	7
Teléfono e internet		1,492	1,646
Electricidad		10,827	10,545
Útiles de oficina		1,726	2,621
Agua		3,115	66
Vigilancia y seguridad		1,128	21,124
Servicios de administración		61,374	44,227
Pago por servicios		-	1,763
Combustible		793	34,557
Reparación y mantenimiento		83,063	1,048
Aseo y limpieza		20,727	18,319
Seguros		23,079	16,906
Jardinería		2,175	2,431
Comisión por alquiler		41,301	356,020
Viajes y viáticos		131	1,780
Mercadeo y publicidad		-	7,106
Uniforme de personal		834	213
Legales, notariales		38,545	38
Comisiones bancarias		470	13,622
Timbres y papel sellado		62	8,599
Multas y Recargos		-	17,000
Otros gastos	B/.	7,639	7,418
		347,481	596,599

19 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 2013, están abiertas para su revisión por la Autoridad Nacional de Impuesto Públicos. 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.

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 el 31 de diciembre del 2012, la Compañía solicitó la no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (CAIR) la cual fue rechazada mediante Resolución Nro. 201-11000 del 26 de agosto de 2013. Sin embargo la Compañía presentó su recurso de reconsideración en agosto de 2013. Este recurso fue aceptado y mediante Resolución 201-2259 del 19 de marzo del 2014 de la ANIP fue aceptada la solicitud de No aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta para el año 2012 y se concedió autorización para el cálculo del impuesto sobre la renta por el método tradicional para los 3 (tres) periodos subsiguientes (2013-2014-2015)

A

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

El detalle de gasto de impuesto diferido al 31 de marzo de 2014 y 2013, se presenta a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto diferido B/.	<u>1,412,649</u>	876,898

Al 31 de marzo de 2014 el impuesto diferido pasivo estaba compuesto de:

	Marzo <u>2014</u>	Diciembre <u>2013</u>
Cambios en el valor razonable para propiedades de inversión B/.	<u>3,872,637</u>	<u>2,459,988</u>

El impuesto diferido ha sido determinado mediante Ley Nro 28 de 08 de mayo del 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.

La conciliación entre la utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta y la pérdida neta fiscal al 31 de marzo de 2014, se detalla a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta B/.	14,998,177	8,829,533
Ajustes por adopción de NIIF:		
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	(14,126,490)	(8,768,983)
Depreciación y amortización	(711,422)	(379,947)
Pérdida antes de impuesto sobre la renta	160,265	(319,397)
Ingresos no gravables	-	-
Gastos no deducibles	-	17,000
Ganancia ó Pérdida neta fiscal	160,265	(302,397)

20 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 addenda 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.

Mediante Addenda N° 2 al Contrato N° 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) el cual comenzará a regir a partir del refrendo de la contraloría.

Algunas consideraciones del contrato

- La Compañía se obliga a pagar al arrendador un canon mensual 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:

Cada 5 años	
2014-2018	B/.
2018 -2023	929,445
2023 -2028	1,057,182
	<u>1,087,999</u>
	B/.
	<u>3,074,626</u>

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

Compromisos bancarios

Al 31 de marzo de 2014, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. mantenía un préstamo aprobado con The Bank of Nova Scotia por un monto de B/.28,000,000, para el refinanciamiento de los Edificios C-13/18 y Flex 3, a la fecha de la emisión de los estados financieros interinos no auditados no se había recibido desembolso alguno. Las garantías del préstamo aprobado corresponden a una primer hipoteca sobre los edificios y mejoras completadas al 100% de la segunda etapa del Proyecto y la Cesión de los contratos de arrendamiento presentes y futuras sobre los edificios otorgados en garantía.

21 Corrección de períodos anteriores

Los estados financieros de la Compañía para el año terminado al 31 de diciembre de 2012 fue re-expresado para corregir la presentación de los estados financieros del 2013. En el año 2012, la Compañía reconoció el monto de B/.7,169,378 como incremento al superávit por revaluación en patrimonio por la variación del valor razonable de las propiedades de inversión, esta variación debió de reconocerse en resultados según la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 40.

El extracto de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, re-expresado es como sigue:

		Extracto del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012	
		<u>Re-expresado</u>	<u>Reportado</u>
<u>Activos</u>			
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	B/.	<u>35,462,095</u>	<u>33,420,748</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivo no circulante:			
Impuesto sobre la renta diferido	B/.	<u>1,583,090</u>	<u>-</u>
<u>Patrimonio</u>			
Utilidades acumuladas (déficit acumulado)	B/.	<u>14,760,014</u>	<u>(700,337)</u>
Superávit por revaluación de propiedades de inversión	B/.	<u>-</u>	<u>15,002,094</u>
		Extracto de estado de resultados integrales al 31 de diciembre de 2012	
		<u>Re-expresado</u>	<u>Reportado</u>
Total de gastos	B/.	<u>766,740</u>	<u>2,028,310</u>
<u>Otros ingresos (gastos)</u>			
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	B/.	<u>7,169,378</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	B/.	<u>7,851,521</u>	<u>(579,427)</u>
Impuesto diferido		<u>716,938</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>7,134,583</u>	<u>(579,427)</u>
<u>Otros resultados integrales:</u>			
Superávit por revaluación de propiedades de inversión	B/.	<u>-</u>	<u>7,169,378</u>
Resultado integral del año	B/.	<u>-</u>	<u>6,589,951</u>