

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

Nueve meses terminados el 30 de Septiembre 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 Septiembre 2014, el Emisor cuenta con un total de activos de \$117,910,199. Hasta la fecha del 30 de Septiembre 2014, los Estados Financieros interinos del Emisor muestran un crecimiento de 74.68% 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 90.19% o un total de \$46,189,924.

Al 30 de Septiembre del 2014 el Emisor cuenta con un total \$413,568 en la cuenta de efectivo y 616,471 Euros con valor de mercado al 30 de septiembre en \$778,665 , con un total de \$614,910 en cuentas por cobrar, depósitos plazo fijo por un total de \$11,000,000 y \$35,117 de anticipo a proveedores. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de \$12,842,260 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 \$1,053,088.

B. Recursos de capital

Al 30 de Septiembre 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 \$52,734,605. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de \$52,724,605. La empresa cuenta con deuda financiera de un total de \$57,678,197, por tanto el endeudamiento de la

empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 1.09 al 30 de septiembre de 2014, presentando una disminución del 24% 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 Septiembre del 2014 a \$5,272,658 respecto a Septiembre 2013 que fue de \$3,286,198 su ganancia neta antes de impuestos que asciende a la suma total de \$31,724,906 para 2014 (2013- \$9,630,003) 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 \$29,210,026. El incremento porcentual entre 2014 y 2013 de la ganancia neta antes de impuestos fue del 229.44%

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 30 Sept 2014 | Trimestre al 30 Jun 2014 | Trimestre al 31 Mar 2014 | Trimestre al 31 Dic 2013 |
|--|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ventas o Ingresos Totales | 5,991,574 | 3,663,198 | 1,546,622 | 4,457,116 |
| Margen Operativo | 3,660,202 | 2,207,389 | 1,147,736 | 2,651,431 |
| Gastos Generales y Administrativos | 1,458,240 | 981,112 | 347,481 | 1,610,853 |
| Utilidad o Pérdida Neta antes de impuesto sobre la renta | 31,724,906 | 24,825,259 | 14,998,177 | 10,037,470 |
| Acciones emitidas y en circulación | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Utilidad o Pérdida por Acción después de impuesto | 57,608 | 44,998 | 27,171 | 18,321 |
| Depreciación y Amortización | 23,754 | 15,119 | 7,275 | 17,858 |
| Utilidades o pérdidas no recurrentes | na | na | na | na |



Representante legal

IN-T trimestre terminado el 30 de septiembre de 2014

| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA | Trimestre al 30 Sept 2014 | Trimestre al 30 Jun 2014 | Trimestre al 31 Mar 2014 | Trimestre al 31 Dic 2013 |
|---|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Activo Circulante | 13,209,876 | 14,455,409 | 1,049,534 | 1,155,047 |
| Activos Totales | 117,910,199 | 110,174,862 | 84,713,766 | 67,500,143 |
| Pasivo Circulante | 6,603,366 | 4,704,359 | 11,358,549 | 8,704,842 |
| Deuda a Largo Plazo | 58,572,228 | 59,040,999 | 35,838,987 | 34,864,715 |
| Acciones Preferidas | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Capital Pagado | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado | 52,724,605 | 46,419,504 | 37,506,230 | 23,920,586 |
| Patrimonio Total | 52,734,605 | 46,429,504 | 37,516,230 | 23,930,586 |
| <u>RAZONES FINANCIERAS:</u> | | | | |
| Dividendo/Acción | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Deuda Total/Patrimonio | 1.24 | 1.37 | 1.26 | 1.82 |
| Capital de Trabajo | 6,606,510 | 9,751,050 | (10,309,015) | (7,549,795) |
| Razón Corriente | 2.00 | 3.07 | 0.09 | 0.13 |
| Utilidad Operativa/Gastos financieros | 1.98 | 2.18 | 2.60 | 1.49 |

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan Estados Financieros Interinos no auditados al mes de septiembre 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 Noviembre 2014


Salomon Hanono
Representante Legal


Representante legal

IN-T trimestre terminado el 30 de septiembre de 2014

Estados financieros intermedios

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

al 30 de septiembre del 2014

No auditado-Interino

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 2014 y 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente,


Jovana Baloy
Jefe de Contabilidad
CPA No.0084-2007

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

Panamá, República de Panamá
Octubre 2014

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 |

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

1

Estado de situación financiera
al 30 de septiembre de 2014
(No auditado- Interino)

| | Notas | SEPTIEMBRE 2014 | DICIEMBRE 2013 |
|--|--------|--------------------|-------------------|
| Activos | | | |
| Activos circulantes: | | | |
| Efectivo | 4 B/. | 413,568 | 398,318 |
| Moneda Extranjera- Euros | 4 | 778,665 | |
| Depositos Plazo Fijo | 4 | 11,000,000 | |
| Cuentas por cobrar -clientes | 5 | 207,633 | 15,961 |
| Porción corriente de cuentas por cobrar otras | 6 | 407,100 | 371,489 |
| Cuentas por cobrar -otras | | 177 | 87,344 |
| Gastos e impuesto pagado por adelantado | 7 | 367,616 | 215,400 |
| Anticipo a proveedores | | 35,117 | 66,535 |
| Total de activos circulantes | | 13,209,876 | 1,155,047 |
| Activos no circulantes: | | | |
| Mobiliario, equipos y Edificio Administrativo neto | 8 | 302,011 | 310,590 |
| Propiedad de inversión | 9 | 97,403,265 | 51,213,341 |
| Costos acumulados de proyecto en desarrollo | 10 | 4,074,863 | 11,713,664 |
| Cuentas por cobrar -otras | 6 | 2,917,684 | 3,105,117 |
| Depósitos en garantía | | 2,500 | 2,500 |
| Total de activos no circulantes | | 104,700,323 | 66,345,212 |
| Total activos | B/. | 117,910,199 | 67,500,259 |
| Pasivos y patrimonio | | | |
| Pasivos circulantes: | | | |
| Sobregiros bancarios | 11 B/. | 832,197 | 2,605,214 |
| Préstamo por pagar | 16 | 4,533,336 | 2,150,000 |
| Línea de crédito por pagar | 12 | - | 3,000,000 |
| Cuentas por pagar -proveedores | 13 | 1,053,088 | 805,722 |
| Adelantos de clientes | 14 | 74,360 | 137,064 |
| I.T.B.M.S. por pagar | | - | - |
| Intereses por pagar | | 110,246 | |
| Otros pasivos | | 139 | 6,842 |
| Total de pasivos circulantes | | 6,603,366 | 8,704,842 |
| Pasivos no circulantes: | | | |
| Préstamo por pagar | 16 | 47,366,664 | 26,825,000 |
| Bonos por pagar | 21 | 4,946,000 | |
| Depósitos en garantía -clientes | 15 | 878,573 | 633,501 |
| Préstamo por pagar -compañía relacionada | | - | 4,946,226 |
| Impuesto diferido | 18 | 5,380,991 | 2,459,988 |
| Total de pasivos no circulantes | | 58,572,228 | 34,864,715 |
| Total de pasivos | | 65,175,594 | 43,569,557 |
| Compromisos | | | |
| Compromisos | 19 | | |
| Patrimonio: | | | |
| Acciones comunes. Autorizadas 500 acciones sin valor nominal emitidas y en circulación al valor indicado | | 10,000 | 10,000 |
| Utilidades Acumuladas | 9 | 52,724,605 | 23,920,702 |
| Total de patrimonio | B/. | 52,734,605 | 23,930,702 |
| Total de pasivos y patrimonio | | 117,910,199 | 67,500,259 |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros intermedios.

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

Estado de resultados integrales
Nueve meses terminados al 30 de septiembre 2014
(No auditado- Interino)

| | <u>Notas</u> | <u>SEPTIEMBRE</u> <u>2014</u> | <u>Septiembre</u> <u>re-expresado 2013</u> |
|---|-----------------|----------------------------------|---|
| Ingresos: | | | |
| Arrendamiento de terreno | | 42,000 | 11,280 |
| Arrendamiento de estacionamientos | | 45,900 | 30,900 |
| Arrendamiento de galeras | | 5,184,758 | 3,244,018 |
| Total de ingresos | 16 | <u>5,272,658</u> | <u>3,286,198</u> |
| Gastos generales y administrativos | | | |
| Gastos generales y administrativos | 17 | 1,458,240 | 1,360,007 |
| Alquiler de terreno en concesión | 19 | 154,216 | 143,426 |
| Depreciación y amortización | 8 | 23,754 | 12,831 |
| Total de gastos | | <u>1,636,210</u> | <u>1,516,264</u> |
| Utilidad (pérdida) en operaciones | | 3,636,448 | 1,769,934 |
| Otros ingresos (egresos): | | | |
| Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 9 | 29,210,026 | 8,768,983 |
| Otros ingresos | | 718,916 | 302,574 |
| Intereses pagados | 11, 12, 16 y 21 | 1,840,484 | 1,211,488 |
| Total de otros egresos | | <u>28,088,458</u> | <u>7,860,069</u> |
| Pérdida / Ganancia neta | | 31,724,906 | 9,630,003 |
| Impuesto sobre la renta: | | | |
| Corriente | | - | - |
| Impuesto Diferido | 18 | 2,921,003 | 876,898 |
| Total de impuesto sobre la renta | | <u>2,921,003</u> | <u>876,898</u> |
| Utilidad neta del año | | <u><u>28,803,903</u></u> | <u><u>8,753,105</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
Nueve meses terminados al 30 de septiembre 2014
(No auditado- Interino)

| | <u>Nota</u> | <u>Acciones comunes</u> | <u>Ganancia acumulada</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 | | <u>10,000</u> | <u>14,760,014</u> | <u>-</u> | <u>14,770,014</u> |
| Utilidad neta | | <u>-</u> | <u>9,160,688</u> | <u>-</u> | <u>9,160,688</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | 9 | 10,000 | 23,920,702 | - | 23,930,702 |
| Utilidad neta | | <u>-</u> | <u>28,803,903</u> | <u>-</u> | <u>28,803,903</u> |
| Saldo al 30 septiembre de 2014 | B/. | <u>10,000</u> | <u>52,724,605</u> | <u>-</u> | <u>52,734,605</u> |

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
Nueve meses terminados al 30 de septiembre 2014
(No auditado- Interino)

| | Notas | SEPTIEMBRE 2014 | SEPTIEMBRE 2013 |
|---|-------|---------------------|---------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación: | | | |
| Ganancia neta | B/. | 28,803,903 | 8,753,105 |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación y amortización | 8 | 23,754 | 12,831 |
| Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo | | 28,827,657 | 8,765,936 |
| Cuentas por cobrar -clientes | | (191,672) | (18,709) |
| Cuentas por cobrar -otros | | 238,989 | 101,764 |
| Gastos e impuestos pagados por adelantado | | (152,216) | 15,234 |
| Costos acumulados de proyectos en desarrollo | | 7,638,801 | (776,531) |
| Anticipo a proveedores | | 31,418 | (150,720) |
| Cuentas por pagar -proveedores | | 247,366 | 1,063,459 |
| Impuestos por pagar | | 2,921,003 | 860,420 |
| Intereses por pagar | | 110,246 | - |
| Adelanto de clientes | | (62,704) | 15,992 |
| Cuentas por pagar -otras | | (6,703) | (1,381) |
| Depósito en garantía -clientes | | 245,072 | 176,386 |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación | | 39,847,257 | 10,051,850 |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión: | | | |
| Adquisición y Reclasificación de activos fijos | 8 y 9 | (16,995,073) | (7,119,622) |
| Cambios en el Valor Razonable | | (29,210,026) | (8,768,983) |
| Depositos Plazo Fijo | | (11,000,000) | - |
| Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión | | (57,205,099) | (15,888,605) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento: | | | |
| Producto de préstamos por pagar | | 24,500,000 | 38,000,000 |
| Abono a préstamo | | (1,575,000) | (26,458,398) |
| Producto de Bonos Corporativos por pagar | | 4,946,000 | 3,000,000 |
| Abono a línea de crédito por pagar | | (3,000,000) | (1,900,000) |
| Sobregiros bancarios | | (1,773,017) | (2,298,644) |
| Cuentas por pagar -relacionadas | | (4,946,226) | 70 |
| Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento | | 18,151,757 | 10,343,028 |
| (Disminución) aumento neto de efectivo | | 793,915 | 4,506,273 |
| Efectivo al inicio del año | | 398,318 | 344,009 |
| Efectivo al final del año | B/. | 1,192,233 | 4,850,282 |

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
30 de Septiembre 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 Vicons, 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 30 de septiembre del 2014 y 2013, asciende a la suma de B/.23,754 y B/.12,831 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 reversar 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.


Representante Legal


CPA

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

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

| | | SEPTIEMBRE 2014 | | |
|-------------------------------|-----|-----------------------------|------------------|-------------------|
| | | Valor registrado 2014 | 1 año y menos | 1 año y más |
| Sobregiro bancario | B/. | 832,197 | 832,197 | |
| Préstamos por pagar | | 51,900,000 | 4,533,336 | 47,366,664 |
| Bonos Corporativos por pagar | | 4,946,000 | - | 4,946,000 |
| Cuentas por pagar proveedores | B/. | 1,053,088 | 1,053,088 | - |
| | | <u>58,731,285</u> | <u>6,418,621</u> | <u>52,312,664</u> |

| | | DICIEMBRE 2013 | | |
|-------------------------------|-----|-----------------------------|------------------|-------------------|
| | | Valor registrado 2013 | 1 año y menos | 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 30 de septiembre 2014 y al 31 de diciembre de 2013, respectivamente:

| | SEPTIEMBRE 2014 | DICIEMBRE 2013 | |
|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Sobregiros bancarios | B/. | 832,197 | 2,605,214 |
| Préstamos por pagar | | 51,900,000 | 28,975,000 |
| Bonos por pagar | | 4,946,000 | - |
| Línea de crédito | | - | 3,000,000 |
| Menos efectivo | | (413,568) | (398,318) |
| Deuda neta | B/. | <u>57,264,629</u> | <u>34,181,896</u> |
| Total de patrimonio | B/. | <u>52,734,605</u> | <u>23,930,702</u> |
| Razón de apalancamiento | | 1.09 | 1.43 |

3 Negocios en marcha

Los estados financieros han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha, al 30 de septiembre de 2014 mantenía los activos circulantes en exceso de sus pasivos circulantes en B/.6,606,510 y en el año 2013 los pasivos circulantes excedieron sus activos circulantes en 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.

4 Efectivo y Plazo Fijo

Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantenía efectivo compuesto de la siguiente forma:

| | SEPTIEMBRE 2014 | 31 de diciembre 2013 | |
|---|--------------------|-------------------------|----------------|
| Cuenta corriente: | | | |
| Banco General, S. A. | B/. | 14,578 | 3,718 |
| Banistmo, S.A. | | 58,914 | 274,138 |
| Scotiabank Panama | | 158,241 | 99,572.00 |
| Prival | | 5,670 | - |
| Towerbank | | 9,561 | - |
| Bac Panama | | 1,000 | - |
| Banco Aliado | | 145,812 | - |
| MMG Bank & Trust, Ltd. | | 10,010 | 10,505 |
| MMG Bank Corporation | | 9,682 | 10,385 |
| Caja menuda | | 100 | - |
| | | <u>413,568</u> | <u>398,318</u> |
| Moneda Extranjera: | | | |
| Banco General, S.A. Euros 616,471 tipo de cambio 30 de septiembre 1.2631 | | 778,665 | - |
| Fuente información del tipo de cambio http://www.bloomberg.com/ | | | |
| | | <u>780,679</u> | - |
| Plazo Fijo: | | | |
| Banco Aliado 1, plazo 360 días apertura 30 junio 2014, 4.5% anual | B/. | 5,262,074 | - |
| Banco Aliado 2, plazo 360 días apertura 30 junio 2014, 4.5% anual | | 5,000,000 | - |
| Banco Aliado 3, plazo 360 días apertura 30 junio 2014, 4.5% anual | | 737,926 | - |
| | | <u>11,000,000</u> | - |

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

5 Cuentas por cobrar – clientes

Al 30 de septiembre de 2014 las cuentas por cobrar – clientes ascendieron a la suma de B/.207,633 (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 30 de septiembre de 2014, así como al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantenía cuentas por cobrar-otras detallada de la siguiente manera:

| | <u>SEPTIEMBRE</u> <u>2014</u> | <u>DICEMBRE</u> <u>2013</u> |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Elektra Noreste, S. A. (ENSA) | B/. 304,284 | 378,998 |
| Universidad de Panamá | <u>3,020,500</u> | <u>3,097,608</u> |
| | <u>B/. 3,324,784</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 periodo 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 | GSAC - PMA - CC -100-09 | 165,197 | - |
| Edificio C-22 | DI-GI-DPP-091-14 | 24,197 | - |
| | | <u>B/. 304,284</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 periodo 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 30 de septiembre de 2014, la Compañía mantenía gastos e impuesto pagado por adelantado por la suma de B/.367,616 (31 de diciembre de 2013 - B/.215,400). Los mismos se detallan así:

| | <u>SEPTIEMBRE</u> <u>2014</u> | <u>DICEMBRE</u> <u>2013</u> |
|------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Inventario de controles | B/. 9,312 | 3,907 |
| Seguro pagado por anticipado | 24,834 | 57 |
| Amir e itbms | <u>333,470</u> | <u>211,436</u> |
| | <u>B/. 367,616</u> | <u>215,400</u> |

8 Propiedad de inversión y mobiliario y equipos, neto

Al 30 de septiembre 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 | | 42,394 |
| Descarte/ Venta | | (27,219) |
| Depreciación y amortización | | <u>(23,754)</u> |
| Valor neto en libros al 30 de septiembre de 2014 | B/. | <u>302,011</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/. | <u>310,590</u> |
| Al costo | B/. | 346,755 |
| Depreciación y amortización acumulada | | <u>(44,744)</u> |
| Valor neto en libros al 30 de septiembre 2014 | B/. | <u>302,011</u> |

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

09 Propiedad 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. Al valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas indicadas.

| | <u>SEPTIEMBRE</u> 2014 | DICIEMBRE 2013 |
|------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del año | B/. 51,213,341 | 35,462,095 |
| Adiciones | 16,979,898 | 6,982,263 |
| Cambio en el valor razonable | 29,210,026 | 8,768,983 |
| Saldo al final de año | B/. <u>97,403,265</u> | <u>51,213,341</u> |

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

| | Costo según libros | Valor de los avalúos | Cambio en valor razonable |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|
| <u>Edificio Flexspace 1</u> | | | |
| Lote C-02 | B/. 3,800,577 | 7,197,599 | 3,397,022 |
| <u>Edificio DHL</u> | | | |
| Lotes C-06 y C-10 | 3,864,596 | 9,129,092 | 5,264,496 |
| <u>Edificio Flexspace 2</u> | | | |
| Lote C-01 | 2,984,086 | 5,114,193 | 2,130,107 |
| <u>Edificio Flexspace 4</u> | | | |
| Lote C-05 | 3,510,612 | 8,549,883 | 5,039,271 |
| <u>Edificio Flexspace 5-6</u> | | | |
| Lote C-08 Y C-12 | 4,897,065 | 13,666,049 | 8,768,984 |
| <u>Edificio Flexspace 3</u> | | | |
| Lote C-07 Y C-11 | 5,236,173 | 15,985,901 | 10,749,728 |
| <u>Edificio C15</u> | | | |
| Lote C-15 | 1,924,162 | 5,300,924 | 3,376,762 |
| <u>Edificio C13-18</u> | | | |
| Lote C-13-18 | 5,428,760 | 14,566,843 | 9,138,083 |
| <u>Edificio Flex 07</u> | | | |
| Lote C-14 | 3,077,648 | 9,023,101 | 5,945,453 |
| | <u>34,723,679</u> | <u>88,533,585</u> | <u>53,809,906</u> |

La Compañía mantiene contratos de alquiler operativos para todas las propiedades de inversión. El ingreso por alquiler durante el tercer trimestre del año 2014 fue de B/.5,272,658 (2013-B/.3,286,198). Los gastos de operaciones directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos

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

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

| | Valores de los avalúos | | |
|--|------------------------|----------------------|--------------------|
| | <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 |
| Sub-total | <u>51,616,285</u> | <u>16,326,691</u> | <u>67,942,976</u> |
| <u>Edificios Flexspace</u> | | | |
| 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> |
| <u>Edificios Flexspace</u> | | | |
| 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> |
| <u>Edificios Flexspace</u> | | | |
| 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> |
| <u>Edificios Flexspace</u> | | | |
| 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> |
| <u>Edificios Flexspace</u> | | | |
| Lote C-13-18 | 6,125,000 | 14,566,843 | 20,691,843 |
| Sub-Total | <u>6,125,000</u> | <u>14,566,843</u> | <u>20,691,843</u> |
| <u>Edificios Flexspace</u> | | | |
| Lote C-14 | 6,125,000 | 9,023,101 | 15,148,101 |
| Sub-Total | <u>6,125,000</u> | <u>9,023,101</u> | <u>15,148,101</u> |
| Total | B/. <u>84,838,746</u> | <u>88,533,585</u> | <u>173,372,331</u> |

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

10 Costos acumulados de proyecto en desarrollo

Al 30 de septiembre 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:

| | Septiembre 2014 | 31 de diciembre 2013 |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Estudio de impacto ambiental | B/. 18,100 | 28,043 |
| Extras de construcción | 182,655 | 161,741 |
| Contrato de construcción | 2,333,161 | 6,728,184 |
| Estudio de suelo | 43,862 | 44,518 |
| Planos arquitectónicos | 159,187 | 338,179 |
| Materiales de construcción | 1,087,680 | 3998039 |
| Permisos varios | 56,008 | 160,863 |
| Cargos bancarios | 27 | 24,057 |
| Gastos legales y notariales | 210 | 24,679 |
| Seguros y fianzas | 372 | 60676 |
| Comisiones bancarias | 2,613 | 33116 |
| Diferencia de tasa de cambio | 13,563 | 95,864 |
| Otros | B/. 177,424 | 15,705 |
| | 4,074,863 | 11,713,664 |

11 Sobregiro bancario

Al 30 de septiembre 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/.823,855 (31 de diciembre de 2013 -B/.2,114,960), la tasa de interés es del 3.25%

Adicionalmente mantiene un sobregiro bancario autorizado con el Towerbank International, Inc. hasta la suma de B/.5,000,000 (2013 - B/.5,000,000) y a la fecha de los estados financieros no fue utilizado B/.0.00 (31 de diciembre de 2013- B/.490,254), a una tasa de interés anual de 4.25%

Al 30 de septiembre de 2014 y 2013, la Compañía había pagado intereses y feci por la suma de B/.119,168 y B/.53,195 respectivamente.

12 Línea de crédito por pagar

Al 30 de septiembre de 2014, la Compañía mantiene 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 3.25%; más FECI 1% y con un vencimiento de 180 días

Al 30 de septiembre de 2014, la Compañía había pagado intereses por la suma de B/.89,643 (30 de septiembre de 2013 - B/.31,431).

13 Cuentas por pagar - proveedores

Al 30 de septiembre de 2014, la Compañía mantenía cuentas por pagar - proveedores por un monto total de B/.1,053,088 (31 de diciembre de 2013 - B/.805,722), que corresponden a compromisos adquiridos durante la operación.

14 Adelantos de clientes

Al 30 de septiembre de 2014, los adelantos a clientes ascienden a la suma de B/.74,360 (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 30 de septiembre de 2014, los depósitos en garantía recibidos de los clientes ascienden a la suma de B/.878,573 (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 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantenía préstamos por pagar con la siguiente entidad financiera:

| <u>Entidad financiera</u> | SEPTIEMBRE 2014 | DICIEMBRE 2013 | <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. | 27,400,000 | 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. |
| The Bank of Nova Scotia (Panamá), Préstamo hasta por un monto de B/. 32,400,000.00 a una tasa LIBOR (30 días) más 3.65% con un floor rate de 4%, con vencimiento en 7 años, renovables por un periodo adicional de 4 años a opción del Banco, el cual requiere abonos mensuales a Capital, intereses y FECI. Desembolso actual de B/.24,500,000.00. Hasta el mes de septiembre 2014 solo se pagarán interes sobre este saldo | 24,500,000 | | Hipoteca sobre las fincas: 468840-468790-468842-468843-468844 Asignación de contratos de arrendamientos presentes y futuros. Carta de garantía SBLC emitida por Banco General equivalente a 6 meses de Servicio de deuda, por B/.1,755,365. Póliza de seguro cubriendo fuegos y eventos catastróficos. |
| saldo insoluto. | B/. 51,900,000 | 28,975,000 | |
| Menos vencimiento circulante | B/. 4,533,336 | 2,150,000 | |
| | 47,366,664 | 26,825,000 | |

La Compañía pagó al 30 de septiembre de 2014, en concepto de interes y feci la suma de B/.1,399,211

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

17 Gastos generales y administrativos

El detalle de los gastos generales y administrativos al 30 de septiembre de 2014 y 2013, respectivamente, es el siguiente:

| | | SEPTIEMBRE <u>2014</u> | SEPTIEMBRE <u>2013</u> |
|-------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Servicios profesionales | B/. | 309,528 | 49,363 |
| Impuestos | | 2,763 | 1,409 |
| Teléfono e internet | | 5,318 | 5,668 |
| Electricidad | | 36,438 | 38,402 |
| Útiles de oficina | | 8,526 | 7,016 |
| Agua | | 26,169 | 2,973 |
| Vigilancia y seguridad | | 89,558 | 62,241 |
| Servicios de administración | | 212,531 | 141,459 |
| Pago por servicios | | - | 8,845 |
| Combustible | | 2,606 | 4,024 |
| Reparación y mantenimiento | | 224,048 | 132,636 |
| Aseo y limpieza | | 54,732 | 52,706 |
| Seguros | | 74,713 | 48,905 |
| Jardinería | | 52,349 | 25,038 |
| Comisión por alquiler | | 73,176 | 450,971 |
| Comisión por venta | | 2,250 | 0 |
| Viajes y viáticos | | 60 | 1,780 |
| Mercadeo y publicidad | | 1,790 | 20,900 |
| Uniforme de personal | | 2,056 | 1,771 |
| Legales, notariales | | 39,757 | 100,601 |
| Emisión de Bonos | | 6,615 | 0 |
| Contribuciones Políticas | | 10,000 | 0 |
| Donaciones | | - | 500 |
| Comisiones y cargos bancarios | | 158,926 | 147,008 |
| Timbres y papel sellado | | 352 | 8,945 |
| Multas y Recargos | | - | 19,000 |
| Otros gastos | B/. | 63,979 | 27,846 |
| | | <u>1,458,240</u> | <u>1,360,007</u> |

18 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)

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

El detalle de gasto de impuesto diferido al 30 de septiembre de 2014 y 2013, se presenta a continuación:

| | <u>2014</u> | <u>sep-13</u> |
|-----------------------|------------------|---------------|
| Impuesto diferido B/. | <u>2,921,003</u> | 876,898 |

Al 30 de septiembre de 2014 el impuesto diferido pasivo estaba compuesto de:

| | <u>Septiembre 2014</u> | <u>Septiembre 2013</u> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Cambios en el valor razonable para propiedades de inversión B/. | <u>5,380,991</u> | 2,459,988 |

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 30 de septiembre de 2014, se detalla a continuación:

| | <u>Septiembre 2014</u> | <u>Septiembre 2013</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta B/. | <u>31,724,906</u> | 9,630,003 |
| Ajustes por adopción de NIIF: | | |
| Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión | <u>(29,210,026)</u> | (8,768,983) |
| Depreciación y amortización | <u>(1,852,975)</u> | (1,215,235) |
| Ganancia antes de impuesto sobre la renta | <u>661,905</u> | (354,215) |
| Ingresos no gravables | <u>124,767</u> | - |
| Gastos no deducibles | <u>-</u> | 19,000 |
| Ganancia / Pérdida neta fiscal | <u>537,138</u> | (335,215) |

19 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> |
| | <u>B/.</u> |
| | <u>3,074,626</u> |

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

20 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> |
| Activos | | | |
| Activo no circulante: | | | |
| Propiedades de inversión | B/. | <u>35,462,095</u> | 33,420,748 |
| Pasivos y Patrimonio | | | |
| Pasivo no circulante: | | | |
| Impuesto sobre la renta diferido | B/. | <u>1,583,090</u> | - |
| Patrimonio | | | |
| Utilidades acumuladas (déficit acumulado) | B/. | <u>14,760,014</u> | (700,337) |
| 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> | 2,028,310 |
| Otros ingresos (gastos) | | | |
| Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | B/. | <u>7,169,378</u> | - |
| Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta | B/. | 7,851,521 | (579,427) |
| Impuesto diferido | | 716,938 | - |
| Utilidad (pérdida) neta | | <u>7,134,583</u> | <u>(579,427)</u> |
| Otros resultados integrales: | | | |
| 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> |

21 Emisión de Bonos Corporativos

Siguiendo el proceso establecido en el Prospecto Informativo para el registro de emisión de bonos corporativos en la Superintendencia de Mercado de Valores, Parque Industrial y Corporativo Sur realizó la oferta pública de bonos corporativos autorizada mediante Resolución SMV 480-2013 de 21 de noviembre de 2013. El detalle de la emisión fue el siguiente:

| Serie | Serie A Subordinada |
|---|-----------------------------------|
| Monto | B/ 4,946,000.00 |
| Fecha de Oferta | Martes 13 de MAYO del 2014 |
| Fecha de Expedición | Martes 13 de MAYO del 2014 |
| Fecha de Vencimiento | Jueves 30 de JUNIO del 2039 |
| Pago de capital | Al vencimiento |
| Tasa de interés, pago de interés trimestral | Tasa de interés fija de 12% anual |
| Base de cálculo | Días reales / 360 |

Al 30 de septiembre de 2014 la Compañía había pagado intereses por la suma de 232,462.