

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

**Año terminado al 31 de diciembre del 2015**

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

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

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

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

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

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

**I PARTE**

**I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

**A. Historia y Desarrollo de la Solicitante**

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

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

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

Como evento subsecuente posterior al cierre de ejercicio fiscal 2015 se informa que mediante acta de junta de accionistas con fecha 28 de enero de 2016 el emisor autorizó

distribuir dividendos por la suma de B/.600,000.00, correspondientes a la utilidad generada en el ejercicio 2015, estos dividendos fueron pagados el mes de Marzo 2015.

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

Eventos importantes en el desarrollo de la empresa:

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

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

## Capitalización y endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre del 2015 y un resumen explicativo:

	Auditados 31/12/2015
<b><u>Pasivos</u></b>	
<b>Pasivos Circulantes:</b>	
Sobregiros Bancarios	2,269,819
Préstamos por Pagar	5,062,963
Cuentas por pagar – proveedores	76,160
Adelanto de clientes	243,810
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	1,000
Impuestos y otros pasivos por pagar	161,351
<b>Total Pasivos Circulantes</b>	<b>7,815,103</b>
<b>Pasivos No Circulantes:</b>	
Préstamos bancarios por Pagar	48,964,444
Depósitos en garantía – clientes	1,132,348
Bonos por pagar	4,946,000
<b>Total Pasivos No Circulantes</b>	<b>55,042,792</b>
<b>Total de Pasivos</b>	<b>62,857,895</b>
<b><u>Patrimonio</u></b>	
Acciones comunes	10,000
Utilidades acumuladas	62,485,771
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>62,495,771</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>125,353,666</b>

A continuación, detallamos las principales relaciones bancarias y de crédito que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2015, junto con su saldo, y sus garantías en caso de que las mismas cuenten con garantías específicas.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.29,500,000, concedido para cancelar préstamo por pagar con el HSBC Bank (Panamá), S.A., devenga una tasa de interés Libor más lo que resulte de sumarle el 3.5%, esta tasa de interés no será inferior al (4%), con vencimiento el 30 de septiembre de 2020. La vigencia del préstamo es por 7 años. Renovable por un período adicional de 3 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes e inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros de estacionamiento, ductos y carta de garantía de Banco General por B/.1,600,000.	24,475,000	26,825,000
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.32,400,000, concedido para el resarcimiento de los fondos invertidos en la construcción de los edificios actualmente identificados como (C-15, C-13/18 y Flex C-3, Flex 7 y otros en el complejo denominado Parque Industrial y Corporativo Sur), devenga una tasa de interés LIBOR + 3.65 % con un floor rate de 4% anual, con vencimiento 25 de septiembre de 2020, garantizado con hipoteca de bienes e inmuebles, Carta de garantía bancaria, emitida por el Banco General, S. A. por un monto de B/.1,755,365.	29,552,407	23,941,667
	54,027,407	50,766,667
<b>Menos: porción corriente</b>	5,062,963	4,639,258
<b>Porción no corriente</b>	48,964,444	46,127,409

## B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

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

### 1) Junta Directiva

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

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

La Junta Directiva nombrará de entre su seno, por mayoría de votos, un Presidente de la Junta, quien presidirá todas las reuniones que determine la Junta. Las ausencias del Presidente de la Junta Directiva serán suplidas por el Director designado para tal efecto en

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

## 2) Representación Legal

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

## 3) Negocios

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

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

## 4) Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

Todas las sesiones de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva de la sociedad serán celebradas en las oficinas de la sociedad en la República de Panamá o en el lugar que la Junta Directiva o la Asamblea de Accionista designe en la reunión.

## 5) Administración de los negocios de la sociedad

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

## 6) Contratos con Partes Relacionadas

No hay ninguna estipulación dentro del Pacto Social del Emisor que limite la celebración de contratos o negocios entre el Emisor y uno o más de sus directores o dignatarios. En el Pacto Social no se establece ni se define el plan de compensación de los directores y dignatarios.

#### 7) Modificaciones

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

#### 8) Estatutos

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

#### 9) Otros Derechos

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor. No hay ningún derecho especial con respecto a ningún tipo de acción. Todas las acciones tienen los mismos derechos. Ninguna cláusula en el Pacto Social restringe el traspaso de acciones de la Compañía, ni el cambio de control de la misma.

### C. Descripción del Negocio

Renuncia de responsabilidad: La información que se presenta en esta sección se basa en un plan desarrollado por el Emisor y representa el mejor estimado sobre el giro de negocios de la empresa. Sin embargo, ni el Emisor, ni ninguno de sus directores dignatarios, ejecutivos, ni asesores externos es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado a continuación y los resultados reales del Emisor. Ni el Emisor, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos puede dar garantía que lo presentado a continuación no se desviará de la realidad.

#### 1) Descripción de giro de negocios

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

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

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

La finca No.293,111 corresponde a un globo de terreno de dieciocho hectáreas más dos mil cuatrocientos cincuenta y un metros cuadrados (18 Has +2451 m<sup>2</sup>) y la finca No 309,838 consta de diez hectáreas con seis mil seiscientos cuatro metros cuadrados con treinta y dos centímetros (10 Has + 6604.32 m<sup>2</sup>), ambas fincas de uso exclusivo para desarrollar un centro de distribución, depósito o almacenaje de mercancía general o centro de logística.

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

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

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

- Arrendador: Universidad de Panamá.
- Arrendatario: Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- Ubicación: globo de terreno parte de la Finca No. 17908, ubicado en la Vía Tocumen.
- Área Neta de Uso: 18Has + 2,451 m<sup>2</sup>.
- Área Bruta: 25Has + 3,945 m<sup>2</sup>.
- Objeto: construcción de galeras para centros de distribución, depósito o almacenaje, industrias livianas, centros de logística o cualquier otra actividad lícita, para subarriendo a terceros.
- Duración y Vigencia: 20 años a partir de la fecha del refrendo por la Contraloría General de la República. El Arrendatario tendrá la opción de renovar por un periodo adicional de 20 años.
- Canon: \$17,135 /mensual.
- Periodo de gracia: 12 meses.
- Incrementos: 1% en el cuarto año; 1.25% en el séptimo año; 1.5% en el décimo año; 1.75% en el décimo tercer año; 2% en el décimo sexto año.
- Preferencia: el Arrendatario tiene derecho de preferencia para la compra del Terreno.
- Fianzas: fianza de cumplimiento vigente, por un monto equivalente a 6 meses de canon de arrendamiento.
- Fecha de Firma del Contrato: 28 de diciembre de 2006.
- Fecha de Refrendo del Contrato por Contraloría: 19 de abril de 2007.

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

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

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

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

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

La Ciudad de Panamá alberga varios parques industriales con adecuada infraestructura y espacio para empresas con servicios de fabricación, logística, distribución y almacenamiento. Estos parques ofrecen espacios desde 500 m<sup>2</sup> hasta 20,000 m<sup>2</sup> con un concepto de bodega flexible o concepto "built to suit - llave en mano".

Los principales parques industriales en el mercado son:

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

El sub-mercado del área de Tocumen y Juan Díaz ha mostrado un notable aumento, con la concentración de más del 50% de los proyectos en desarrollo. Las tarifas de arrendamiento oscilan típicamente entre \$7.00/m<sup>2</sup>/mes hasta \$9.50/m<sup>2</sup>/mes, con una tarifa promedio de \$8.00/m<sup>2</sup>/mes. Los precios para la venta oscilan entre \$900/m<sup>2</sup> hasta \$1,250/m<sup>2</sup>, con un precio de venta promedio de \$900/m<sup>2</sup>. Todos estos proyectos ofrecen seguridad las 24 horas, administración y mantenimiento de las áreas comunes y áreas verdes, iluminación de calles, planta de tratamiento de aguas servidas, y sistema de distribución de agua potable. Las cuotas de mantenimiento mensual son en promedio de \$0.80/m<sup>2</sup>/mes.



A la fecha de los estados financieros auditados, el Emisor cuenta con 4 clientes que hacen el aproximadamente el 46% de los ingresos totales 2015.

### 3) Restricciones Monetarias

No existen en la República de Panamá legislaciones, decretos o regulaciones que puedan afectar la importación o exportación de capital, incluyendo la disponibilidad de efectivo o equivalentes de efectivo para el uso del Emisor, la remisión de dividendos, intereses u otros pagos a tenedores de los valores del Emisor que no sean residentes, ni la libre convertibilidad de divisas, entre otros.

### 4) Litigios legales

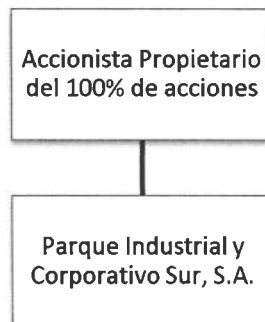
A la fecha de este Informe de Actualización, el Emisor no tiene litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño.

### 5) Sanciones administrativas

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

## D. Estructura organizativa

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



## E. Propiedades, Planta y Equipo

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

### MAQUINARIA:

#### Elevadora 4x4:

Equipo para construcción. La máquina es un Elevador de Tijera 4x4, marca Haulotte, modelo 2668RT, año 2008, capacidad de 565kg, altura máxima de trabajo de 10.08mts. Consiste en un equipo de plataforma elevadora para trabajos de altura, es utilizado para

elevant personal y materiales típicamente para trabajos de construcción y mantenimiento de estructuras. Este tipo de plataforma sólo se puede mover verticalmente. El mecanismo de elevación se logra mediante soportes articulados cruzados mejor conocidos como "mecanismo de tijera". Este equipo tiene medio de locomoción horizontal mediante motor diesel. Es para uso de interiores y exteriores en superficies planas con llantas 4x4.

#### Elevadora Eléctrica:

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

#### Barredora de Calle:

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

#### Barredora de Piso:

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

### INFRAESTRUCTURA:

#### Calles:

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

#### Sistema de Acueducto:

Acueducto para agua potable con tuberías de pvc de 8" de diámetro, 6" de diámetro; tuberías de hd de 8" de diámetro, 6" de diámetro, hidrantes y cámaras de inspección. Tanque compartido de reserva de agua potable, con capacidad de 75,000 galones, con una estación de bombas.

#### Sistema Húmedo Contraincendio:

Sistema húmedo contra incendio con tuberías C-900 DR 18 de 12" de diámetro, 10" de diámetro, 8" de diámetro; tuberías de acero al carbono SCH 10 de 8" de diámetro. Tanque compartido, soterrado de concreto para reserva de agua para incendios, con capacidad de

150,000 galones, con caseta de bombas, bloques de concreto repellido, bloques de ventilación y techo liviano. Bomba compartida, de turbina vertical de motor diesel, de 2,500 galones por minuto a 160 psi, 1,770 revoluciones por minuto.

**Sistema de Alcantarillado Pluvial:**

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

**Sistema de Alcantarillado Sanitario:**

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

**Planta de Tratamiento de Aguas Residuales:**

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

**Sistema de Vigaductos de Electricidad:**

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

**Cerca de Ciclón:**

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

**Cerca de Bloques y Verjas:**

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

**Sistema de Seguridad:**

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

**Garita de Control:**

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

**EDIFICIOS:**

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

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 6,677 m2 en planta baja y 1,378 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio

con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

**Edificio Flex 2 (C-01):**

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 4,944 m<sup>2</sup> en planta baja y 610 m<sup>2</sup> en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

**Edificio Flex 3:**

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 15,992m<sup>2</sup> en planta baja y 2,076.31 m<sup>2</sup> en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

**Edificio Flex 4 (C-05):**

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 8,323 m<sup>2</sup> en planta baja y 403 m<sup>2</sup> en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

**Edificio Flex 5 y 6 (C-08 y C-12):**

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 14,192m<sup>2</sup> en planta baja y 920 m<sup>2</sup> en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

**Flex 7:**

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 8,780.40 m<sup>2</sup> en planta baja y 1,167.87 m<sup>2</sup> en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

**Edificio C-06 y C-10:**

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 10,200 m<sup>2</sup> en planta baja y 2,720 m<sup>2</sup> en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

## C-15:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 4,665.53 m2 en planta baja y 306.31 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

## C13-18:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 14,762.87 m2 en planta baja y 931.68 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

## C-22:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 546.70 m2 en planta baja y 220.70 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

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

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

## G. Información sobre tendencias

## 1) Tendencias macroeconómicas

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

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

Para el año 2016 se espera un crecimiento de 6.3% en el producto interno bruto según predice el Fondo Monetario Internacional. Debido a que la economía panameña tiene una alta concentración en sectores como el de servicios, cualquier evento relacionado a alguna de estas áreas como la del turismo podría tener un efecto positivo o negativo para tal.

Fitch Ratings en el 2016, ratificó el grado de inversión de Panamá en BBB con perspectiva estable en su último informe sobre el país. La agencia calificador respalda su calificación por su desempeño macroeconómico firme y estable.

## 2) Tendencias de la industria de alquiler

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

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

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

Para Diciembre 2015, el Emisor cuenta con un total de activos de \$125,353,666. Hasta la fecha del 31 de Diciembre 2015, los Estados Financieros auditados del Emisor muestran un aumento del 7% en activos respecto a Diciembre de 2014. Dicho crecimiento en los Activos totales se debe principalmente al crecimiento de la cuenta costos acumulados de proyectos en desarrollo del 440% o un total de \$. 13,721,580.

Al 31 de diciembre del 2015 el Emisor cuenta con un total \$. 157,984 en la cuenta de efectivo, con un total de \$360,189 en cuentas por cobrar, depósitos plazo fijo por un total de \$. 5,935,697 y \$.125,720 de anticipo a proveedores. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de \$. 6,579,590 entre efectivo, depósitos plazo fijo, cuentas por cobrar y anticipo a proveedores, lo cual cubre en su totalidad las cuentas por pagar a proveedores de \$. 76,160.

### B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre del 2015 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 \$ 62,495,771. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de \$ 62,485,771. La empresa cuenta con deuda financiera de un total de \$61,243,226, por tanto el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.98 al 31 de diciembre del 2015, presentando una disminución del 11% respecto al año anterior que era de 1.10 al 31 de diciembre de 2014.

### C. Resultados de las Operaciones

El Emisor cuenta con un crecimiento constante en el ingreso operativo producto de los arrendamientos que asciende para el 2015 a \$ 10,119,787 respecto al año anterior que fue de \$ 7,631,437 y su ganancia neta antes de impuestos es por la suma total de \$5,377,634 para 2015 (2014 - \$ 31,631,922) parte de esta disminución se debe a los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, para el 2015 no hubo este tipo de ganancia y que en el 2014 sí se dio por la suma de \$ 28,112,162. La disminución porcentual entre 2015 y 2014 de la ganancia neta antes de impuestos fue del 83%. Haciendo reconciliación contable vs fiscal (como se explica en nota a estados financieros). Se puede observar que el resultado fiscal es una ganancia neta grabable antes de impuesto de \$1,771,896 al 31 de Diciembre de 2015 y \$935,901 al 31 de Diciembre de 2014.

### D. Análisis de las perspectivas

  
Representante legal

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

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

#### A. Identidad

##### 1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

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

Salomon Hanono W. - PRESIDENTE

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 23 de julio de 1968

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

Apartado postal: 0816-01-659

E-Mail: [sony@Vicsons.com](mailto:sony@Vicsons.com)

Teléfono: +507 263-4400

Fax: +507 269-9458

Realizó sus estudios en American University, Washington, D.C., Estados Unidos y en Harvard Business School en Massachusetts, Estados Unidos. Es Presidente Ejecutivo y Presidente de la Junta Directiva de Parque Industrial y Corporativo Sur, empresa de desarrollo de Parque Logístico. Es Presidente Ejecutivo de Empresas Vicsons; Miembro del Comité Directivo de ASSA Compañía de Seguros como Tesorero; Director como Tesorero en Banco La Hipotecaria.

Alejandro Hanono W. - SECRETARIO

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 9 de julio de 1971

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

Apartado postal: 0816-01-659

E-Mail: [alex@Vicsons.com](mailto:alex@Vicsons.com)

Teléfono: +507 263-4400

Fax: +507 269-9458

Obtuvo su Licenciatura en Tulane University en Louisiana, Estados Unidos. Obtuvo una maestría en Administración de Proyectos de Massachusetts Institute of Technology en Massachusetts, Estados Unidos y una maestría ejecutiva en administración de empresas de Harvard Business School en Massachusetts, Estados Unidos. Es Director Ejecutivo y Director de Proyectos en Empresas Vicsons; Presidente Ejecutivo en Hidrotenencias, S.A.; Director en Liberty Technologies, S.A.

Margie de Hanono. - TESORERO

Fecha de nacimiento: 06 de Julio de 1973  
Domicilio comercial: Torre Banistmo, Piso veinte (20), Ave. Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá,  
Apartado postal: 0816-01-659  
Teléfono: +507 263-4400  
Fax: +507 269-9458

## 2. Empleados de importancia y asesores

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

## 3. Asesores Legales

Asesor legal de la Emisión – Morgan & Morgan

Morgan & Morgan, firma de abogados actuó como asesora legal externa del Emisor para la oferta de Bonos. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.

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

El Emisor no cuenta con asesores legales internos.

## 4. Auditores

El Auditor Externo del Emisor PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A. es la firma BAKER TILLY PANAMÁ, una firma de auditoría de experiencia local e internacional, con más de 50 profesionales expertos en auditoría, contabilidad, impuestos y servicios de asesoramiento con oficinas en Calle 50, Edificio Credicorp Bank, Piso 16, Panamá, Rep. de Panamá. T: +(507) 360-1200 F: +(507) 360-2133 El nombre de la persona de contacto es: Gabriel Holness Correo electrónico gholness@bakertillypanama.com

BAKER TILLY PANAMÁ ha actuado como auditor externo de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A. en el 2015 como su primer año.

El Emisor no cuenta con auditores internos.

## 5. Designación por acuerdos o entendimiento

No aplica

## B. Compensación

### 1) Directores y dignatarios



Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

## 2) Ejecutivos principales

El Emisor no cuenta con personal.

## C. Prácticas de la Directiva

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

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

## D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

## E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0	0	0

## IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

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

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

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

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	500	100%
<b>TOTAL</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas. No existe ningún acuerdo previo que pudiese en una fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario.

#### B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

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

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

#### C. Persona controladora

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

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

#### D. Cambios en el control accionario

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

### V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

#### A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Entre el emisor y partes relacionadas existen los siguientes contratos:

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

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

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

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

Valores de Panamá, S.A. Ricardo Zarak, miembro de Prival Bank S.A. es director de LatinClear.

#### B. Interés de Expertos y Asesores

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

### VI. TRATAMIENTO FISCAL

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

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

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

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

#### 2) Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses

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

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. Resumen de la Estructura de Capitalización

#### 1. Acciones y títulos de participación

##### Capital Accionario

El detalle de la composición accionaria del Emisor, a la Fecha los estados financieros auditados del 31 de diciembre de 2015, se presenta a continuación:

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

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

#### 2. Títulos de Deuda

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

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

Serie: Serie A Subordinada  
Monto: US\$4,946,000.00  
Fecha de Oferta: Lunes 12 de MAYO del 2014  
Fecha de Expedición: Martes 13 de MAYO del 2014  
Fecha de Vencimiento: Jueves 30 de JUNIO del 2039  
Pago de capital: Al vencimiento  
Tasa de interés: Tasa de interés fija de 12% anual  
Base de cálculo: Días reales / 360

### B. Descripción y Derechos de los Títulos

#### 1. Capital Accionario

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

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

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

## 2. Títulos de participación

No Aplica

## 3. Títulos de deuda

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

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

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

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

## C. Información de Mercado

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

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año TERMINADO AL 31 DIC 2015	Año TERMINADO AL 31 DIC 2014	Año TERMINADO AL 31 DIC 2013	Año TERMINADO AL 31 DIC 2012 RE- EXPRESADO
Ventas	10,119,787	7,631,437	4,457,116	2,587,793
Margen Operativo	7,521,319	5,193,721	2,651,547	1,823,768
Gastos Generales y Administrativos	2,234,966	2,232,095	1,610,737	589,753

Utilidad o Pérdida Neta antes de impuesto sobre la renta	<b>5,377,634</b>	31,631,922	10,037,586	7,851,521
Acciones emitidas y en circulación	<b>500</b>	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción antes de impuesto sobre la renta	<b>10,755</b>	63,264	20,075	15,703
Depreciación y Amortización	<b>38,682</b>	32,399	17,858	2,715
Utilidades o pérdidas no recurrentes	<b>(157,881)</b>	na	na	na

BALANCE GENERAL	Año TERMINADO AL 31 DIC 2015	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2014	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2013	AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2012 RE EXPRESADO
Activo Circulante	<b>7,079,966</b>	13,500,596	1,155,047	1,061,785
Activos Totales	<b>125,353,666</b>	117,378,073	67,500,259	46,767,248
Pasivo Circulante	<b>7,815,103</b>	7,390,178	8,704,842	8,277,325
Deuda a Largo Plazo	<b>62,857,895</b>	57,326,159	34,864,715	23,719,909
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	<b>10,000</b>	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	<b>62,485,771</b>	52,651,736	23,920,702	14,760,014
Patrimonio Total	<b>62,495,771</b>	52,661,736	23,930,702	14,770,014
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Dividendo/Acción (\$600,000 declarados en Enero 2016 y pagados marzo 2016, sobre utilidades 2015)	<b>1,200</b>	640	-----	-----
Deuda Total/Patrimonio	<b>1.01</b>	<b>1.23</b>	1.82	2.17
Capital de Trabajo	<b>(735,137)</b>	<b>6,110,418</b>	(7,549,795)	(7,215,540)
Razón Corriente	<b>0.91</b>	<b>1.83</b>	0.13	0.13
Utilidad Operativa/Gastos financieros	<b>2.17</b>	<b>1.95</b>	1.49	1.53

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2015 por un Contador Público Autorizado Independiente.

### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

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

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, la Junta Directiva deberá estar compuesta de al menos 3 directores. La Junta Directiva puede aumentar o disminuir el número de directores. Los dignatarios del Emisor serán un Presidente, un Tesorero y un Secretario. La sociedad podrá contar con cualesquiera otros dignatarios que la Junta Directiva determine. Las reuniones de directores podrán celebrarse en la República de Panamá o en cualquier otro lugar, y cualquier director podrá estar representado y votar por apoderado en cualquiera de las reuniones.

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

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

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

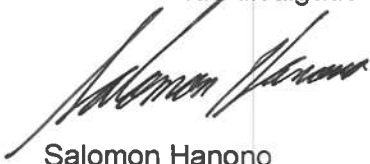
  
Representante legal

## V PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realiza mediante;

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

El informe fue divulgado en Marzo del 2016



Salomon Hanono  
Representante Legal



Representante legal



**Parque Industrial y Corporativo Sur, S**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2015**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



**BAKER TILLY  
PANAMÁ**

**Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2015**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

**Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**  
(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

**CONTENIDO**

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

**ESTADOS FINANCIEROS**

Estado de Situación Financiera  
Estado de Resultados  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta Directiva de  
**Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

Calle 50, Edificio Credicorp Bank  
Piso 16, Oficina 1602, Panamá  
PO Box 0819-00545, Panamá, R.P.  
Tel.:(507) 360-1200  
Fax: (507) 360-2133  
[www.bakertillypanama.com](http://www.bakertillypanama.com)

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### *Responsabilidad de la Administración en Relación con los Estados Financieros*

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes, debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de errores importantes en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.), al 31 de diciembre de 2015, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### *Otros Asuntos*

Los estados financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre esos estados financieros el 28 de febrero de 2015.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.) forma parte de un grupo de compañías relacionadas, y tal como se divulga en la Nota 12 de estos estados financieros, mantienen saldos, transacciones y relaciones importantes con compañías del Grupo. Debido a la naturaleza de estas transacciones es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resultan de transacciones entre entidades independientes.

*Baker Tilly Panamá*

23 de marzo de 2016

Panamá, República de Panamá

**Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

**Estado de Situación Financiera****31 de diciembre de 2015****(Cifras en Balboas)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	4	157,984	711,543
Inversión en depósitos a plazo fijo	5	5,935,697	11,000,000
Alquileres por cobrar	6	138,645	122,358
Acuerdos y convenios por cobrar	7	221,544	289,987
Anticipos a proveedores		125,720	1,001,906
Gastos e impuestos pagados por adelantado	8	500,376	373,270
Total de activos corrientes		<u>7,079,966</u>	<u>13,499,064</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	9	286,976	294,551
Propiedades de inversión	10	96,539,605	96,009,039
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	11	16,842,182	3,120,602
Acuerdos y convenios por cobrar	7	4,509,262	4,450,785
Cuenta por cobrar, compañía relacionada	12	701	1,532
Impuesto diferido	18	92,474	144,303
Depósitos en garantía		2,500	2,500
Total de activos no corrientes		<u>118,273,700</u>	<u>104,023,312</u>
Total de activos		<u><b>125,353,666</b></u>	<u><b>117,522,376</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Sobregiros bancarios	13	2,269,819	2,204,868
Préstamos bancarios por pagar	14	5,062,963	4,639,258
Cuentas por pagar, proveedores		76,160	230,790
Adelantos recibidos por alquileres		243,810	19,739
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	12	1,000	81,063
Impuestos y otros pasivos por pagar		161,351	214,460
Total de pasivos corrientes		<u>7,815,103</u>	<u>7,390,178</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos bancarios por pagar	14	48,964,444	46,127,409
Depósitos en garantía, alquileres		1,132,348	903,849
Bonos por pagar	15	4,946,000	4,946,000
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	12	-	222,000
Impuesto diferido	18	-	5,271,204
Total de pasivos no corrientes		<u>55,042,792</u>	<u>57,470,462</u>
Total de pasivos		<u>62,857,895</u>	<u>64,860,640</u>
Compromisos	19		
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	16	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		62,485,771	52,651,736
Total de patrimonio		<u>62,495,771</u>	<u>52,661,736</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>125,353,666</b></u>	<u><b>117,522,376</b></u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	Notas	2015	2014
<b>Ingresos</b>			
Arrendamiento de galeras		9,804,311	7,420,881
Arrendamiento de terreno		124,327	61,500
Arrendamiento de ductos		119,299	86,306
Arrendamiento de estacionamiento		71,850	62,750
Total de ingresos		<u>10,119,787</u>	<u>7,631,437</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	17	(2,234,966)	(2,232,095)
Alquiler de terreno en concesión		(205,621)	(205,621)
Pérdida en construcción de galeras		(157,881)	-
Depreciación y amortización	9	<u>(38,682)</u>	<u>(32,399)</u>
Total de gastos		<u>(2,637,150)</u>	<u>(2,470,115)</u>
Ganancia en operaciones		7,482,637	5,161,322
<b>Otros ingresos (egresos)</b>			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	10	-	28,112,162
Otros ingresos		1,056,373	759,271
Intereses ganados	5	298,632	249,534
Gastos financieros	13, 14, 15 y 19	<u>(3,460,008)</u>	<u>(2,650,367)</u>
		<u>(2,105,003)</u>	<u>26,470,600</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		5,377,634	31,631,922
<b>Impuesto sobre la renta</b>			
Corriente		(442,974)	(233,975)
Diferido		<u>5,219,375</u>	<u>(2,666,913)</u>
Total de impuesto sobre la renta	18	<u>4,776,401</u>	<u>(2,900,888)</u>
<b>Ganancia neta</b>		<u><u>10,154,035</u></u>	<u><u>28,731,034</u></u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

**Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**  
(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015**

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	10,000	23,920,702	23,930,702
Ganancia neta	-	28,731,034	28,731,034
Saldo al 31 de diciembre de 2014	10,000	52,651,736	52,661,736
Dividendos distribuidos	-	(320,000)	(320,000)
Ganancia neta	-	10,154,035	10,154,035
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>10,000</b>	<b>62,485,771</b>	<b>62,495,771</b>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.



**Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

**Estado de Flujos de Efectivo****Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015****(Cifras en Balboas)**

	Notas	2015	2014
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		10,154,035	28,731,034
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9	38,682	32,399
Gastos financieros		3,460,008	2,650,367
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión		-	(28,112,162)
Impuesto sobre la renta corriente		442,974	233,975
Impuesto sobre la renta diferido		(5,219,375)	2,666,913
		<u>8,876,324</u>	<u>6,202,526</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar	6	(16,287)	(106,397)
Acuerdos y convenios por cobrar	7	9,966	(1,176,822)
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas		831	(1,532)
Anticipos a proveedores		876,186	(935,371)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(284,229)	(157,870)
Cuentas por pagar, proveedores		(154,630)	(574,932)
Impuesto sobre la renta pagado		(285,851)	(19,643)
Adelantos recibidos por alquileres		224,071	(117,325)
Otros pasivos		(53,109)	(6,713)
Depósitos en garantía, clientes		228,499	270,348
		<u>9,421,771</u>	<u>3,376,269</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Colocación de inversión en depósitos a plazo fijo		(6,464,303)	(11,000,000)
Maduración de inversión en depósitos a plazo fijo		11,528,606	-
Adquisición de activos fijos	9	(31,107)	(41,085)
Ganancia en venta de activo fijo	9	-	24,724
Adquisición de propiedades de inversión	10	(530,566)	(16,683,536)
Capitalización de costos de proyectos terminados	11	(13,721,580)	(8,200,070)
Incremento en los costos de proyectos en desarrollo		-	16,793,132
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión		<u>(9,218,950)</u>	<u>(19,106,835)</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Efectivo recibido de (pagado a) sobregiros bancarios		64,951	(400,346)
Efectivo recibido de préstamos bancarios		7,900,000	24,500,000
Efectivo pagado a préstamos bancarios		(4,639,260)	(2,708,333)
Efectivo recibido de línea de crédito		3,200,000	2,000,000
Efectivo pagado a línea de crédito		(3,200,000)	(5,000,000)
Efectivo recibido de compañías relacionadas		-	303,063
Efectivo pagado a compañías relacionadas		(302,063)	(4,946,226)
Efectivo recibido por emisión de bonos		-	4,946,000
Dividendos pagados		(320,000)	
Intereses pagados		(3,460,008)	(2,650,367)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(756,380)</u>	<u>16,043,791</u>
<b>(Disminución) aumento neto del efectivo durante el año</b>			
Efectivo al inicio de año		711,543	398,318
Efectivo al final de año	4	<u>157,984</u>	<u>711,543</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

# **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

## **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2015**

**(Cifras en Balboas)**

---

### **1. Organización y operaciones**

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

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

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

Los estados financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., al 31 de diciembre de 2015, fueron aprobados por la Junta Directiva para su emisión el día 23 de marzo de 2016.

### **2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas**

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con el año anterior.

#### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

## **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2015**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **Base de preparación**

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable con base a avalúos independientes.

#### **Moneda funcional**

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

#### **Uso de estimaciones**

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas contables de la Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultado durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados, están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la depreciación y amortización de activos fijos, impuestos diferidos y medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

#### **Medición del Valor Razonable**

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

## **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2015**

**(Cifras en Balboas)**

---

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

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

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

## **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2015**

**(Cifras en Balboas)**

---

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

#### **Activos y pasivos financieros**

**Efectivo y depósitos en bancos** – El efectivo comprende efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efecto de la preparación del estado de flujo de efectivo, la compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización. Aquellos depósitos a plazo con vencimiento mayor a tres meses son clasificados como inversión en depósitos a plazo fijo.

**Alquileres por cobrar** - Los alquileres por cobrar, son reconocidas y registradas al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, y están presentadas al costo.

**Financiamientos** - Los financiamientos están presentados al costo amortizado, el cual se aproxima a su valor razonable.

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

---

#### **Anticipos a proveedores**

Los anticipos a proveedores corresponden a adelantos por la compra de materiales de construcción ya que ciertos fabricantes requieren el pago por anticipado de un porcentaje de la orden de compra para garantizar la fabricación y despacho de la mercancía. Estos pagos son contabilizados como anticipos a proveedores y aplicados a la cuenta por pagar al recibirse la mercancía.

#### **Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto**

El mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se presentan al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumulada. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se incurren.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se reconoce en resultados.

***Depreciación y amortización*** – La depreciación y amortización se calcula según el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, como se detalla a continuación:

	<b><u>Años</u></b>
Mobiliario y equipo	3, 5 y 10
Equipo de cómputo	3
Maquinaria	10
Equipo de transporte	4 y 5
Mejoras	10

#### **Propiedades de inversión**

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

## **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2015**

**(Cifras en Balboas)**

---

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Subsecuentemente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al valor razonable, con base en avalúos practicados por independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de cambios en el valor justo de las propiedades de inversión se registran en el estado de resultados en el año en que se incurre.

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

#### **Costos acumulados de proyectos en desarrollo**

Los costos acumulados de proyectos en desarrollo corresponden a los costos incurridos para el desarrollo de los proyectos por fases. Estos costos incluyen todos los costos directos de materiales, mano de obra y costos operacionales. Una vez finalizada cada fase ésta es capitalizada en las propiedades de inversión.

#### **Adelantos recibidos por alquileres**

Los adelantos recibidos por alquileres comprenden los abonos recibidos de clientes en concepto de pago del primer mes de arriendo el cual será aplicado una vez el contrato sea vigente.

#### **Distribución de dividendos**

Los dividendos distribuidos a los accionistas de las Compañía se reconocen como un pasivo en el estado de situación financiera, en el período en que los dividendos son aprobados por la Junta Directiva y de Accionista de la Compañía.

#### **Depósitos en garantía, alquileres**

Los depósitos en garantía, alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales, este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento.

**Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**  
(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2015**

(Cifras en Balboas)

---

**Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por alquiler de oficinas, locales y bodegas comerciales, se reconocen mensualmente en base al método devengado, según los cánones de arrendamientos de acuerdo a los contratos de alquiler.

**Impuesto sobre la renta**

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en resultados.

***Impuesto corriente*** - El activo o pasivo de impuesto corriente para el período corriente y el pasado están calculados con base en 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.

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

**3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)**

**Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2015.**

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas, han sido adoptadas en el período corriente y el impacto de la adopción no tiene un impacto en los resultados reportados o situación financiera de la Compañía.



## **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2015**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **Modificaciones a las NIIF**

- *NIC 19 - Beneficios a los empleados - Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados.* Las modificaciones permiten que las contribuciones que son independientes del número de años de servicio puedan ser reconocidos como una reducción en el costo del servicio en el período en el cual el servicio es prestado, en lugar de asignar las contribuciones a los períodos de servicio. Otras contribuciones de empleados o terceros se requiere que sean atribuidas a los períodos de servicio, ya sea usando la fórmula de contribución del plan o sobre una base lineal. Vigente a partir del 1 de julio de 2014.

#### **Mejoras anuales**

**Mejoras Anuales Ciclo 2010 – 2012.** Vigentes a partir del 1 de julio de 2014.

- *NIIF 13 Mediciones de Valor Razonable.* Aclara que la emisión de la NIIF 13 y la modificación de NIIF 9 y NIC 39 no eliminan la posibilidad de medir ciertos créditos y cuentas por pagar a corto plazo sin proceder a descontar.
- *NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, NIC 38 Activos Intangibles.* Aclara que el importe bruto de la propiedad, planta y equipo se ajusta de una manera consistente con una revalorización del valor en libros.
- *NIC 24 Revelaciones de Partes Relacionadas.* Los pagos a las entidades que prestan servicios de Administración se deben divulgar.

Normas, interpretaciones y modificaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente

#### **Nuevas normas**

- *NIIF 9 - Instrumentos Financieros.* Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

## **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2015**

**(Cifras en Balboas)**

---

- *NIIF 15 - Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes.* Los requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Vigente a partir del 1 de enero de 2017.

#### **Modificaciones a las NIIF**

- *NIC 16 y NIC 38 - Aclaración de métodos aceptables de depreciación y amortización.* Se agregan consideraciones para la determinación de la vida útil del activo fijo y el intangible: "Futuras reducciones esperadas en el precio de venta de un elemento que se produce utilizando un activo intangible podría indicar la expectativa de tecnológica o comercial obsolescencia de los activos, lo que, a su vez, podría reflejar una reducción de futuros beneficios económicos incorporados al activo". Vigente a partir del 1 de julio de 2016.
- *NIC 1 - Iniciativa de revelación.* Mejorar la eficacia de las revelaciones, que incluye acciones específicas, así como una amplia y ambiciosa revisión de requisitos de revelaciones de la Norma. Vigente a partir del 1 de enero de 2016.

#### **Mejoras anuales**

**Mejoras Anuales Ciclo 2012 – 2014.** Vigentes a partir del 1 de enero de 2016.

- *NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Revelaciones.* Mantenimiento de contratos. Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados.
- *NIC 19 - Beneficios a los Empleados.* Tasa de descuento: tema del mercado regional.

La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto material en los estados financieros de la Empresa para el período de aplicación inicial.

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

#### 4. Efectivo

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

	2015	2014
Caja menuda	100	100
Banistmo, S.A.	56,027	214,247
The Bank of Nova Scotia	25,000	308,979
Banco General, S.A.	23,441	28,076
Banco Aliado, S.A.	21,372	132,997
MMG Bank & Trust, Ltd.	10,685	9,710
MMG Bank Corporation	10,613	10,441
Prival Bank, S.A.	6,573	5,993
Towerbank International, Inc.	3,080	-
Bac Panamá, S.A.	1,093	1,000
	<u>157,984</u>	<u>711,543</u>

#### 5. Inversión en depósitos a plazo fijo

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene inversión en depósitos a plazo fijo, los cuales se detallan a continuación:

	2015	2014
<b>Depósitos a plazo fijo:</b>		
The Bank of Nova Scotia	5,200,000	-
The Bank of Nova Scotia	735,697	-
Banco Aliado	-	11,000,000
	<u>5,935,697</u>	<u>11,000,000</u>

Los depósitos a plazo fijo con The Bank of Nova Scotia tiene una vigencia entre el 16 de julio de 2015 y el 12 de enero de 2016, con una tasa de interés de 1.95%.

La compañía mantiene un depósito overnight con The Bank of Nova Scotia hasta por la suma de B/.7,000,000, el cual genera un interés de 0.25%.

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

Al 31 de diciembre de 2014, los depósitos a plazo fijo con Banco Aliado, S.A. tenían un vencimiento al 30 de junio de 2015, con una tasa de interés de 4.5% anual.

Los depósitos a plazo fijo y el Overnight generaron intereses por un total de B/.298,632 (2014: B/.249,534).

#### 6. Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar mantienen una antigüedad corriente, por lo que la Administración considera que el total de la cartera es recuperable y no es necesario establecer una provisión para alquileres incobrables.

#### 7. Acuerdos y convenios por cobrar

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene acuerdos y convenios por cobrar, los cuales se detallan a continuación:

	2015	2014
Universidad de Panamá	4,314,838	4,417,648
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	369,296	323,124
The Bank Nova Scotia	46,672	-
	4,730,806	4,740,772
Menos: porción corriente	221,544	289,987
	4,509,262	4,450,785

#### Universidad de Panamá

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

## **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2015**

**(Cifras en Balboas)**

---

Mediante certificación con fecha 30 de diciembre de 2014, la Universidad de Panamá, reconoció un nuevo crédito por la suma de B/.1,422,851. Este crédito se suma al crédito autorizado, anteriormente teniendo las mismas condiciones del crédito anterior. A la fecha de los estados financieros, el crédito a favor otorgado por la Universidad de Panamá por devengar es por la suma de B/.4,314,838 (2014: B/.4,417,648).

#### **Elektra Noreste**

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

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

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

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

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

El contrato para el Edificio Flex 10 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que la Compañía no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

El contrato para el Edificio Flex 8 y 9 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que la Compañía no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

	Convenio	Monto	Consumo promedio en KWH
Etapa 1 y 2	GSAC-PMA-CC-100-09	27,637	-
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	176,563	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	56,794	-
Edificio C15	GSAC-PMA-CC-035-13	65,266	30,000
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	43,037	-
		<u>369,296</u>	

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

En diciembre de 2015, la Compañía recibió pago parcial del convenio GSAC- PMA-CC-100- 09 (Etapa 1 y 2) por la suma de B/.137,560 y la totalidad del saldo en el convenio GSAC - PMA - CC - 093 -12 (Edificio Flex 5 y 6 ).

#### 8. Gastos e impuestos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene gastos e impuestos pagados por adelantado, los cuales se detallan a continuación:

	2015	2014
AMIR e I.T.B.M.S.	489,948	242,892
Inventario de controles	8,291	9,040
Seguros pagados por anticipado	2,137	121,151
Tarjetas de crédito	-	187
	<u>500,376</u>	<u>373,270</u>

#### 9. Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

##### 2015

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras	Total
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	35,855	8,121	79,733	33,684	188,054	345,447
Adiciones	401	439	7,052	23,215	-	31,107
Al final del año	<u>36,256</u>	<u>8,560</u>	<u>86,785</u>	<u>56,899</u>	<u>188,054</u>	<u>376,554</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Al inicio del año	8,158	2,562	15,135	4,892	20,149	50,896
Gastos del año	4,263	2,488	8,881	9,617	13,433	38,682
Al final del año	<u>12,421</u>	<u>5,050</u>	<u>24,016</u>	<u>14,509</u>	<u>33,582</u>	<u>89,578</u>
	<u>23,835</u>	<u>3,510</u>	<u>62,769</u>	<u>42,390</u>	<u>154,472</u>	<u>286,976</u>

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

	<u>2014</u>					
	<u>Mobiliario y equipo</u>	<u>Equipo de cómputo</u>	<u>Maquinaria</u>	<u>Equipo de transporte</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	32,267	2,592	106,952	1,716	188,054	331,581
Adiciones	3,588	5,529		31,968	-	41,085
Descarte	-	-	(27,219)	-	-	(27,219)
Al final del año	<u>35,855</u>	<u>8,121</u>	<u>79,733</u>	<u>33,684</u>	<u>188,054</u>	<u>345,447</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Al inicio del año	4,269	851	8,976	179	6,717	20,992
Gastos del año	3,889	1,711	8,654	4,713	13,432	32,399
Descarte	-	-	(2,495)	-	-	(2,495)
Al final del año	<u>8,158</u>	<u>2,562</u>	<u>15,135</u>	<u>4,892</u>	<u>20,149</u>	<u>50,896</u>
	<u>27,697</u>	<u>5,559</u>	<u>64,598</u>	<u>28,792</u>	<u>167,905</u>	<u>294,551</u>

#### 10. Propiedades de inversión

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	96,009,039	51,213,341
Adiciones	530,566	18,106,387
Reconocimiento crédito Universidad de Panamá	-	(1,422,851)
Cambio en el valor razonable	-	28,112,162
Saldo al final del año	<u>96,539,605</u>	<u>96,009,039</u>



**Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**  
(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2015**

(Cifras en Balboas)

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

<b>Descripción</b>	<b>Costo según libros</b>	<b>Valor de los avalúos</b>	<b>Cambio en el valor razonable</b>
<b><u>Edificios Flexspace1</u></b>			
Mejoras a lote C-02	3,928,106	7,197,599	3,269,463
<b><u>Edificio DHL</u></b>			
Mejoras a lotes C-06 y C-10	4,047,028	9,129,092	5,082,064
<b><u>Edificio Flexspace 2</u></b>			
Mejoras a lote C-01	3,038,803	5,347,984	2,309,181
<b><u>Edificio Flexspace 4</u></b>			
Mejoras a lote C-05	3,578,704	8,746,588	5,167,884
<b><u>Edificio Flexspace 05 y 06</u></b>			
Mejoras a lotes C-08 y C-12	5,469,827	13,666,048	8,196,221
<b><u>Edificio Flexspace 15</u></b>			
Mejoras a lotes C-15	2,123,748	5,300,924	3,177,176
<b><u>Edificio Flexspace 13-18</u></b>			
Mejoras a lotes C13-18	6,064,977	14,659,625	8,594,648
<b><u>Edificio Flexspace 07</u></b>			
Mejoras a unidad 14	3,252,402	9,141,050	5,888,648
<b><u>Edificio Flexspace 03</u></b>			
Mejoras a lotes C07 y C11	5,373,779	15,985,900	10,612,121
<b><u>Edificio C-22</u></b>			
Mejoras a lote 22	1,009,166	1,423,772	414,606

(Continúa)

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Descripción	Costo según libros	Valor de los avalúos	Cambio en el valor razonable
<b>Edificio C-22</b>			
Mejoras patio C-15	372,760	372,760	-
Infraestructura, garita y planta de tratamiento	5,037,697	5,037,697	-
	43,296,997	96,009,039	52,712,042
Adiciones	530,566	530,566	-
	43,827,563	96,539,605	52,712,042

La Compañía mantiene contratos de alquileres operativos para todas las propiedades de inversión. 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.

#### 11. Costos acumulados de proyecto en desarrollo

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene costos acumulados de proyecto en desarrollo, los cuales se detallan a continuación:

	2015	2014
Contrato de construcción	9,784,355	1,179,880
Materiales de construcción	4,631,911	1,293,863
Extras de construcción	1,320,299	180,977
Planos arquitectónicos	608,079	195,615
Otros costos menores	155,524	151,645
Permisos varios	149,254	59,273
Seguros y fianzas	79,085	-
Estudio de suelo	60,016	42,718
Comisiones bancarios	34,055	64
Estudio de impacto ambiental	18,936	16,330
Cargos bancarios	458	27
Gastos legales y notariales	210	210
	<u>16,842,182</u>	<u>3,120,602</u>

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

El movimiento de los costos acumulados de proyectos en desarrollo se muestra a continuación:

	2015	2014
Saldo al inicio del año	3,120,602	11,713,664
Aumento	13,721,580	8,200,070
Menos: Capitalización	-	16,793,132
Saldo al final del año	<u>16,842,182</u>	<u>3,120,602</u>

### 12. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se detallan a continuación:

	2015	2014
<b><u>Cuentas por cobrar:</u></b>		
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	701	-
Plaza Mañanitas, S.A.	-	1,532
	<u>701</u>	<u>1,532</u>
<b><u>Cuentas por pagar:</u></b>		
Vicsons LTD.	1,000	1,000
South Park Holders, Corp.	-	221,000
Vicsons Construction Corporation, S.A.	-	80,250
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	-	813
	<u>1,000</u>	<u>303,063</u>

Las cuentas por cobrar y por pagar no causan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

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

**Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**  
(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2015**

(Cifras en Balboas)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b><u>Transacciones:</u></b>		
Gastos - Servicios profesionales	<u>550,000</u>	<u>550,000</u>

**13. Sobregiros bancarios**

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.2,500,000, devenga una tasa de interés de 4% anual, garantizado con fianza solidaria del accionista.	2,269,819	2,066,550
Towerbank Interntional, Inc., autorizado hasta por la suma de B/.5,000,000 devenga una tasa de interés de 4.50%, garantizado con carta de pago de Vicsons Ltd. pagadera a primer requerimiento y fianza solidaria del accionista.	-	138,318
	<u>2,269,819</u>	<u>2,204,868</u>

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía había pagado intereses y FECI por la suma de B/.12,375 (2014: B/.136,345).

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

#### 14. Préstamos bancarios por pagar

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales se detallan a continuación:

	2015	2014
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.29,500,000, concedido para cancelar préstamo por pagar con el HSBC Bank (Panamá), S.A., devenga una tasa de interés Libor más lo que resulte de sumarle el 3.5%, esta tasa de interés no será inferior al (4%). con vencimiento el 30 de septiembre de 2020. La vigencia del préstamo es por 7 años. Renovable por un período adicional de 3 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes e inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros de estacionamiento, ductos y carta de garantía de Banco General, S.A. por B/.1,600,000.	24,475,000	26,825,000
The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.32,400,000, concedido para el resarcimiento de los fondos invertidos en la construcción de los edificios actualmente identificados como (C-15, C-13/18 y Flex C-3, Flex 7 y otros en el complejo denominado Parque Industrial y Corporativo Sur), devenga una tasa de interés LIBOR + 3.65 % con un floor rate de 4% anual, con vencimiento 25 de septiembre de 2020, garantizado con hipoteca de bienes e inmuebles, Carta de garantía bancaria, emitida por el Banco General, S.A. por un monto de B/.1,755,365.	29,552,407	23,941,667
	<u>54,027,407</u>	<u>50,766,667</u>
Menos: porción corriente	5,062,963	4,639,258
Porción no corriente	<u>48,964,444</u>	<u>46,127,409</u>

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

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

	Préstamo 1	Préstamo 2	Total
Año 1	2,100,000	2,233,332	4,333,332
Año 2	2,300,004	2,457,036	4,757,040
Año 3	2,499,996	2,680,740	5,180,736
Año 4	2,700,000	2,904,444	5,604,444
Año 5	2,900,004	3,128,148	6,028,152
Año 6	3,099,996	3,072,535	6,172,531
Año 7	2,933,333	-	2,933,333
Pago final	10,966,667	15,923,765	26,890,432
	<u>29,500,000</u>	<u>32,400,000</u>	<u>61,900,000</u>

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

Al 31 de diciembre de 2015, se mantiene aprobación por incremento del préstamo 1 por B/.1,500,000. La disponibilidad de estos fondos será a partir de su formalización, mediante desembolsos parciales hasta el 30 de junio de 2016 a medida que se formalicen las garantías y se cumplan las condiciones establecidas en la carta de términos.

La Compañía había pagado al 31 de diciembre de 2015, en concepto de intereses la suma de B/.2, 778,246 (2013: B/.2, 040,240).

### 15. Bonos por pagar

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

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

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

### Respaldos y Garantías

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

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.601,763 (2014: B/.384,139), y gastos por emisión de bonos de B/.57,708.

### 16. Acciones comunes

El capital social autorizado está compuesto por 500 acciones comunes sin valor nominal. Los certificados de acciones han sido emitidos al valor pagado.

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

#### 17. Gastos generales y administrativos

	2015	2014
Servicios profesionales	630,406	659,600
Servicios de administración	381,214	301,055
Reparación y mantenimiento	307,354	303,282
Vigilancia y seguridad	184,275	130,352
Otros gastos	169,505	111,410
Seguros	119,015	100,072
Aseo y limpieza	106,486	74,289
Jardinería	68,793	67,360
Legales, notariales	64,306	39,757
Comisiones bancarias	54,764	217,605
Comisiones	47,258	122,243
Mercadeo y publicidad	39,814	1,790
Impuestos	23,356	3,417
Electricidad	14,160	48,696
Agua	13,643	29,819
Útiles de oficina	5,395	10,848
Teléfono e internet	4,714	8,018
Uniforme de personal	284	2,067
Timbres y papel sellado	224	415
	<u>2,234,966</u>	<u>2,232,095</u>

#### 18. Impuestos sobre la renta

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, la Compañía está obligada al pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de sus operaciones. Están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado panameño e inversiones en títulos valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.



**Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**  
(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2015**

**(Cifras en Balboas)**

De acuerdo como establece el Artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el Artículo 9 de la Ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, las personas jurídicas deberán calcular el impuesto sobre la renta a una tasa del 25%.

Adicionalmente, las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000) anuales, pagarán el impuesto sobre la renta que resulta mayor entre:

- a. La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, o
- b. La renta neta gravable que resulte de aplicar el total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

La Compañía determinó el impuesto sobre la renta por el método tradicional de acuerdo con el siguiente análisis:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	5,377,634	31,631,922
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión	-	(28,112,162)
Depreciación y amortización	(6,943,348)	(2,534,476)
Ingresos no gravables	(298,632)	(249,534)
Otros ingresos gravados	-	399,617
Gastos no deducibles	3,843,558	8,037
Arrastre de pérdidas	(207,316)	(207,503)
Ganancia neta (pérdida) fiscal	<u>1,771,896</u>	<u>935,901</u>
Impuesto sobre la renta 25%	<u>442,974</u>	<u>233,975</u>

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

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

	<b>Importe</b>	<b>Vigencia</b>
2011	111,610	2016
2012	42,060	2017
2013	216,228	2018
	<u>369,898</u>	

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Activo diferido por arrastre de pérdidas	<u>92,474</u>	<u>144,303</u>
Pasivo diferido por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	<u>-</u>	<u>(5,271,204)</u>

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Impuesto diferido	<u>51,829</u>	<u>2,666,913</u>

Al 31 de diciembre de 2014, el pasivo impuesto diferido ha sido determinado mediante Ley No. 28 de 8 de mayo de 2012 que establece una tasa del 10% sobre la renta gravable para determinar el impuesto sobre la renta para la ganancia por enajenación en la compra-venta de bienes inmuebles que no están dentro del giro ordinario del negocio. Al 31 de diciembre de 2015, no es la intención de la Administración disponer de estos bienes y por lo tanto no se debe reconocer impuesto diferido alguno.

## **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2015**

**(Cifras en Balboas)**

---

El activo de impuesto diferido ha sido determinado por el arrastre de pérdidas pendientes de utilizar con una tasa de impuesto de 25% vigente de acuerdo a la ley de impuesto sobre la renta.

### **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 No. 17,908 inscrita en el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), folio veinte (20), de la Sección de propiedad, Provincia de Panamá, cuyos linderos, medidas y demás detalles constan en dicha inscripción, ubicada en la Vía Tocumen.

Adicionalmente por medio de adenda al contrato se otorgó a la Compañía la finca No. 309,838. La finca No. 293,111 corresponde a un globo de terreno de dieciocho hectáreas más Dos Mil Cuatrocientos Cincuenta y un metros cuadrados (18 Has +2451 m2) y la finca No. 309,838 consta de diez hectáreas con Seis Mil Seiscientos cuatro metros cuadrados con treinta y dos centímetros (10 Has + 6604.32 m2), ambas fincas de uso exclusivo para desarrollar un centro de distribución, depósito o almacenaje de mercancía general o centro de logística.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., globo de terreno antes descrito, así como las mejoras que sobre éste se construyan por un período de veinte (20) años contados a partir de la fecha refrendo de este contrato. El presente contrato podrá ser renovado a opción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., hasta por un (1) período adicional de veinte (20) años. Al terminar este Contrato o su prórroga, la arrendataria devolverá a la Universidad el área arrendada en buen estado, salvo por el deterioro natural causado por la acción del tiempo y el uso normal de la misma, incluyendo las mejoras realizadas por la arrendataria o sus subarrendatarios en el área arrendada las cuales la Universidad se obliga a recibir sin que tenga que pagar suma alguna por dichas mejoras.

## **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2015**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **Algunas consideraciones del contrato**

- La Compañía se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.14,668, del contrato original más B/.2,467, según adenda No. 2 al contrato. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,135.
- El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%.
- El arrendador otorga un período de gracia de doce meses a partir de la fecha de la orden de proceder del proyecto.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a la Compañía.
- La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos. Hasta por un monto del setenta por ciento (70%) de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

#### **Compromisos bancarios**

Al 31 de diciembre de 2015, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., mantiene un préstamo aprobado con The Bank of Nova Scotia por un monto de B/.38,500,000, para el refinanciamiento de los Edificios Flex 10, Flex 8-9 y C-22. A la fecha de los estados financieros no se había recibido ningún desembolso.

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

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

La Compañía mantiene líneas de crédito otorgada por el Banco General, S.A., por la suma de B/.9,800,000 con vencimiento a 180 días, la línea de crédito mantiene un tasa de 4% más FECl de 1% y con Banco Aliado, S. A. por la suma de B/.11,000,000, a la fecha de los estados financieros no se mantenía saldo pendiente por pagar correspondiente a esta línea de crédito.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía había pagado intereses por la suma de B/.67,623 (2014: B/.89,643).

#### 20. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros en los distintos niveles de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2015		2014	
	Valor en libros	Valor Razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor Razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo	157,984	157,984	711,543	711,543
Depósitos a plazo fijo	5,935,697	5,935,697	11,000,000	11,000,000
Alquileres por cobrar, clientes	138,645	138,645	122,358	122,358
<b>Total</b>	<b>6,232,326</b>	<b>6,232,326</b>	<b>11,833,901</b>	<b>11,833,901</b>
<b>Pasivos:</b>				
Sobregiros bancarios	2,269,819	2,269,819	2,204,868	2,204,868
Préstamos por pagar	54,027,407	50,815,725	50,766,667	49,197,651
Cuentas por pagar	76,160	76,160	230,790	230,790
<b>Total</b>	<b>56,373,386</b>	<b>53,161,704</b>	<b>53,202,325</b>	<b>51,633,309</b>

El valor en libros del efectivo, inversión en depósitos a plazo fijo, alquileres por cobrar, sobregiros bancarios y cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

## Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Cifras en Balboas)

---

El valor razonable para los préstamos bancarios representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

#### 21. Administración del riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, las Compañías están expuestas a riesgos financieros, los cuales tratan de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgos. Estas políticas y procedimientos cubren entre otros, el riesgo de crédito, de liquidez y de mercado.

**Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito es el riesgo de una pérdida financiera para la Compañía si un cliente, deudor o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. La Compañía está expuestas principalmente al riesgo crediticio de los alquileres por cobrar y del efectivo en bancos.

Las políticas de la Compañía para mitigar este riesgo consisten en evaluar previamente el riesgo crediticio de nuevos clientes mediante análisis de su situación financiera e historial de crédito, establecimiento de límites de créditos, monitoreo constante de los saldos de las cuentas y gestión de cobros periódicamente. En cuanto al efectivo en bancos, los fondos están depositados en instituciones de prestigio nacional e internacional, lo cual da una seguridad intrínseca de su recuperación.

**Riesgo de liquidez** - Es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades al obtener los fondos con los que cumplir sus compromisos asociados con los pasivos financieros, principalmente financiamientos bancarios, las cuentas por pagar proveedores y bonos por pagar; las cuales se liquidan mediante efectivo u otro activo financiero.

La política de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrán suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

**Riesgo de mercado** - Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. Las fluctuaciones de tasas de intereses pudieran afectar las deudas bancarias con tasas variables si éstas llegasen a incrementarse; lo que conllevaría un aumento de los costos de financiamiento.

## **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**

(Subsidiaria 100% de South Park Holders Corp.)

### **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2015**

**(Cifras en Balboas)**

---

La Administración mitiga el riesgo de mercado monitoreando los cambios en las tasas de interés y de cambios monetario. La Administración considera que el riesgo del incremento en las tasas de interés es manejable mediante una gestión adecuada de sus financiamientos 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.

#### **22. Eventos posteriores**

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores desde la fecha final del estado de situación financiera hasta el 23 de marzo de 2016, fecha en que los estados financieros estaban disponibles para su emisión, y se determinó que se requiere la siguiente revelación adicional de otros asuntos.

En acta de reunión de Junta de Accionistas celebrada el día 28 de enero de 2016, se autorizó distribuir B/.600,000 como dividendo, correspondiente a la utilidad generada en el ejercicio 2015, pagaderos en marzo 2015.



# BAKER TILLY PANAMÁ

Calle 50, Edificio Credicorp Bank  
Piso 16, Oficina 1602, Panamá  
P.O. Box 0819-00545, Panamá, R.P.

**T:** +(507) 360-1200

**F:** +(507) 360-2133

[www.bakertillypanama.com](http://www.bakertillypanama.com)





NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los treinta (30) días del mes de Marzo del año dos mil dieciséis (2016), ante mí, Licenciada **JULIETT IVETTE OSORIO CAICEDO**, Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho - trescientos veintiuno - trescientos treinta y cuatro (8-321-334), compareció personalmente **SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho - trescientos uno - doscientos nueve (8-301-209), Presidente de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público a la Ficha quinientos doce mil seiscientos dieciséis (512616), Rollo ochocientos noventa mil seiscientos sesenta y seis (890666), Imagen uno (1), persona a quien conozco debido a que se identificó a mi entera satisfacción, quien manifestó que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número siete - dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada. Accedí a ello, advirtiéndole que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva del DECLARANTE y en conocimiento del contenido del artículo 385 del Texto Único Penal que tipifica el delito de falso testimonio, lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta DECLARACIÓN bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de

19113

manera totalmente voluntaria, declaró lo siguiente: -----

**ARTICULO UNICO:** Declaro bajo la gravedad de juramento lo siguiente: -----

a. Que he revisado el Estado Financiero Anual de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil quince (2015). -----

b. Que a mi juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley No. uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

c. Que a mi juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, para el período correspondiente del uno (1) de Enero de dos mil quince (2015) al treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil quince (2015).

d. Que el firmante: -----

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

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



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

d.4 He presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

e. Que he revelado a los auditores de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, lo siguiente: -----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existentes en los controles internos. -----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.** -----

f. Que el firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios Significativo en los controles internos de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVOS SUR, S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

Esta declaración la hago para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores. -----

La suscrita Notaria deja constancia que esto fue lo declarado,

que se hizo en forma espontanea, que no hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los testigos señores: **GUILLERMO THOMAS**, con cédula de identidad personal número ocho - doscientos treinta y ocho - doscientos cuarenta y nueve (8-238-249) y **RAYSA VERGARA**, con cédula de identidad personal número ocho - ochocientos cincuenta y cuatro - quinientos diecinueve (8-854-519) ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, personas a quien conozco y son hábiles para ejercer el cargo, le encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, la Notaria que doy fe. -----

**EL DECLARANTE,**



**SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER**

**CEDULA: 8-301-209**

**TESTIGOS**



**GUILLERMO THOMAS**



**Licda. Julieta Osorio**  
Notaria Pública Novena



**RAYSA VERGARA**

