

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

**Al 31 de Diciembre 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  
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

**A. Activos y liquidez**

Al 31 de Diciembre de 2015, el Emisor cuenta con un total de activos de \$125,226,391. Hasta la fecha del 31 de Diciembre de 2015, los Estados Financieros interinos del Emisor muestran un crecimiento del 6.69% o un total de \$ 7,848,318 en activos respecto al 31 de Diciembre de 2014. Dicho crecimiento en los Activos totales se debe principalmente al crecimiento de los costos acumulados de proyecto en desarrollo del 439.71% o un total de \$13,721,580 respecto a diciembre 2014.

Al 31 de Diciembre de 2015 el Emisor cuenta con un total \$157,985 en la cuenta de efectivo incluyendo 5,122 Euros con valor de mercado al 31 de Diciembre de 2015 de \$5,564, un total de \$326,087 en cuentas por cobrar, depósito Overnight por un total de \$735,697, depósitos Plazo Fijo por un total de \$5,200,000 y \$125,721 de anticipo a proveedores. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de \$6,545,490 entre efectivo, moneda extranjera, cuentas por cobrar, depósitos Plazo Fijo, depósito Overnight y anticipo a proveedores, lo cual cubre en su totalidad las cuentas por pagar a proveedores de \$76,160.

  
Representante legal

## B. Recursos de capital

Al 31 de Diciembre de 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 \$56,677,020. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de \$56,667,020. 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 1.08 al 31 de Diciembre de 2015, presentando un aumento del 0.85% respecto cierre del año anterior que era de 1.09 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 31 de Diciembre de 2015 a \$10,119,787 respecto al 31 de diciembre de 2014 que fue de \$7,631,437, su ganancia neta contable antes de impuestos que desciende a la suma total de \$5,377,637 para el 31 de Diciembre de 2015 (2014- \$31,631,922) parte de este último descenso en la ganancia se debe a los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión que para el 31 de Diciembre de 2014 fueron por la suma de \$28,112,162 mientras que para el 31 de Diciembre de 2015 no se dieron cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El descenso porcentual entre 2015 y 2014 de la ganancia neta antes de impuestos fue del 83% por lo enunciado precedentemente.

Haciendo reconciliación contable vs fiscal (como se explica en nota a estados financieros interinos no auditados). Se puede observar que el resultado fiscal es una ganancia neta grabable antes de impuesto de \$1,769,414 al 31 de Diciembre de 2015 y \$935,901 al 31 de Diciembre de 2014.

## D. Análisis de perspectivas del emisor

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



Representante legal

IN-T trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2015

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONTABLE</b>	<b>Trimestre al 31 de Diciembre de 2015</b>	<b>Trimestre al 30 Septiembre 2015</b>	<b>Trimestre al 30 Junio 2015</b>	<b>Trimestre al 31 Mar 2015</b>
Ventas o Ingresos Totales acumulados al trimestre	11,474,792	8,619,241	5,784,557	2,831,020
Margen Operativo acumulado	7,521,320	5,781,333	3,927,970	1,985,083
Gastos Generales y Administrativos	2,392,846	1,638,057	985,096	444,564
Utilidad o Pérdida Neta antes de impuesto sobre la renta	5,377,637	4,203,156	2,961,991	1,525,204
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción después de impuesto acumulado	9,871	7,706	5,440	2,837
Depreciación y Amortización	38,681	28,320	18,059	8,742
Utilidades o pérdidas no recurrentes	na	na	na	na

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>Trimestre al 31 de Diciembre de 2015</b>	<b>Trimestre al 30 Septiembre 2015</b>	<b>Trimestre al 30 Junio 2015</b>	<b>Trimestre al 31 Mar 2015</b>
Activo Circulante	7,045,865	9,753,997	15,923,001	20,549,824
Activos Totales	125,226,391	124,277,717	126,480,843	125,882,551
Pasivo Circulante	8,379,674	6,416,210	8,568,535	8,132,526
Deuda a Largo Plazo	60,169,697	61,667,010	62,850,378	63,989,650
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	56,667,020	56,184,498	55,051,930	53,750,375
Patrimonio Total	56,677,020	56,194,498	55,061,930	53,760,375
<b><u>RAZONES FINANCIERAS:</u></b>				
Dividendo/Acción	-----	-----	-----	-----
Deuda Total/Patrimonio	1.21	1.21	1.30	1.34
Capital de Trabajo	(1,333,809)	3,337,787	7,354,466	12,417,297

Representante legal

IN-T trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2015

Formulario IN-T

Razón Corriente	0.84	1.52	1.86	1.86
Utilidad Operativa/Gastos financieros	2.17	2.23	2.29	2.47

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan Estados Financieros Interinos no auditados al 31 de Diciembre de 2015.

### IV PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

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

El informe fue divulgado en Febrero 2016



Salomon Hanono  
Representante Legal

Estados financieros interinos no auditados

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

30 de diciembre de 2015



Contenido	Página
Informe de Contador Público	1
Estado de situación financiera	2
Estado de resultados integrales	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 25

Informe del Contador Público Autorizado

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

Los Balances generales interinos que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 31 de diciembre de 2014, han sido preparados de los registros contables de la Compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre 2014 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada uno de los períodos terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente

  
Jovana Baloy  
CPA No.0084-2007  
Febrero 2016

## Estado de situación financiera 31 de Diciembre de 2015

	Notas	2015	Diciembre 2014
<b>Activos</b>			
<b>Activos circulantes:</b>			
Efectivo	3 B/.	157,985	711,543
Depósitos a plazo fijo	4	5,200,000	11,000,000
Depósito Overnight	4	735,697	-
Cuentas por cobrar - clientes	5	103,842	122,358
Porción corriente de cuentas por cobrar - otras	6	221,544	289,987
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	10	701	1,532
Gastos e impuesto pagado por adelantado	7	500,375	373,270
Anticipos a proveedores	8	125,721	1,001,906
<b>Total de activos circulantes</b>		<b>7,045,865</b>	<b>13,500,596</b>
<b>Activos no circulantes:</b>			
Mobiliarios, equipos y oficina, neto	9	286,977	294,551
Propiedad de inversión	11	96,539,605	96,009,039
Costos acumulados de proyecto en desarrollo	12	16,842,182	3,120,602
Cuentas por cobrar - otras	6	4,509,262	4,450,785
Depósitos en garantía		2,500	2,500
<b>Total de activos no circulantes</b>		<b>118,180,526</b>	<b>103,877,477</b>
<b>Total activos</b>	B/.	<b>125,226,391</b>	<b>117,378,073</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos circulantes:</b>			
Sobregiros bancarios	13 B/.	2,269,819	2,204,868
Préstamo por pagar	18	5,062,959	4,639,258
Dividendos por pagar	20	540,000	-
Impuesto de dividendos por pagar	20	60,000	-
Impuesto sobre la renta por pagar	22	156,502	214,332
Cuentas por pagar - proveedores	15	76,160	230,790
Adelantos de clientes	16	209,006	19,739
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	10	1,000	81,063
Otros pasivos		4,228	128
<b>Total de pasivos circulantes</b>		<b>8,379,674</b>	<b>7,390,178</b>
<b>Pasivos no circulantes:</b>			
Préstamo por pagar	18	48,964,448	46,127,409
Bonos por pagar	19	4,946,000	4,946,000
Depósitos en garantía - clientes	17	1,132,348	903,849
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	10	-	222,000
Impuesto diferido	22	5,126,901	5,126,901
<b>Total de pasivos no circulantes</b>		<b>60,169,697</b>	<b>57,326,159</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>68,549,371</b>	<b>64,716,337</b>
Compromisos	23	-	-
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes. Autorizadas 500 acciones sin valor nominal emitidas y en circulación al valor indicado	18	10,000	10,000
Utilidades acumuladas		56,667,020	52,651,736
<b>Total de patrimonio</b>		<b>56,677,020</b>	<b>52,661,736</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	B/.	<b>125,226,391</b>	<b>117,378,073</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Representante Legal



(Panamá, República de Panamá)

**Estado de resultados integrales****Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015**

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos:			
Arrendamiento de terreno		B/. 124,327	61,500
Arrendamiento de estacionamientos		71,850	62,750
Arrendamiento de oficinas		-	105,472
Arrendamiento de galeras		9,804,311	7,315,409
Arrendamiento de ductos	11	119,299	86,306
<b>Total de ingresos</b>		<u>10,119,787</u>	<u>7,631,437</u>
Gastos generales y administrativos	21	2,392,846	2,232,095
Alquiler de terreno en concesión	23	205,621	205,621
Depreciación	9	38,681	32,399
<b>Total de gastos</b>		<u>2,637,148</u>	<u>2,470,115</u>
<b>Utilidad en operaciones</b>		7,482,639	5,161,322
Otros ingresos (egresos):			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversion	11	-	28,112,162
Otros ingresos		1,056,373	759,271
Intereses pagados	13, 14, 18 y 19	(3,460,007)	(2,650,367)
Intereses ganados	4	298,632	249,534
<b>Total de otros ingresos</b>		<u>(2,105,002)</u>	<u>26,470,600</u>
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>		5,377,637	31,631,922
<b>Impuesto sobre la renta:</b>			
Corriente		442,353	233,975
Diferido		-	2,666,913
<b>Total de impuesto sobre la renta</b>	22	<u>442,353</u>	<u>2,900,888</u>
<b>Utilidad neta</b>		B/. <u>4,935,284</u>	<u>28,731,034</u>

## Estado de cambios en el patrimonio

### Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	B/.	10,000	23,920,702	23,930,702
Utilidad neta		-	28,731,034	28,731,034
Saldo al 31 de diciembre de 2014		10,000	52,651,736	52,661,736
<b>Utilidad neta</b>		-	<b>4,935,284</b>	<b>4,935,284</b>
<b>Dividendos declarados</b>	20		<b>(920,000)</b>	<b>(920,000)</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre 2015</b>	B/.	<u><b>10,000</b></u>	<u><b>56,667,020</b></u>	<u><b>56,677,020</b></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

✓

Representante Legal

  
CPA

## Estado de flujos de efectivo

### Doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2015

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	B/.	5,377,637	31,631,922
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9	38,681	32,399
Ajuste de partida que no genera flujos de efectivo		-	(28,112,162)
Impuesto diferido		-	(2,666,913)
<b>Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo</b>		<b>5,416,318</b>	<b>885,246</b>
Cuentas por cobrar - clientes		18,516	(106,397)
Cuentas por cobrar - otros		9,966	246,029
Cuentas por cobrar - compañía relacionada		831	(1,532)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(127,105)	(157,870)
Anticipo a Proveedores		876,185	(935,371)
Depósitos en garantías		-	-
Cuentas por pagar - proveedores		(154,630)	(574,932)
Cuentas por pagar - compañía relacionada		(302,063)	303,063
Impuesto sobre la renta pagado		(285,851)	(19,643)
Impuesto diferido		-	2,666,913
Impuestos por pagar		105,667	-
Intereses por pagar		-	-
Adelanto de clientes		189,267	(117,325)
Cuentas por pagar - otras		4,100	(6,714)
Depósito en garantía - clientes		228,499	270,348
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<b>5,979,700</b>	<b>2,451,815</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Depósitos a plazo fijo		5,800,000	(11,000,000)
Depósitos Overnight		(735,697)	-
Adquisición de activos fijos	9	(31,107)	(41,084)
Venta, descarte y reclasificación de activos fijos		-	24,724
Propiedad de Inversión		(530,566)	(18,106,387)
Costos acumulados de proyectos en desarrollo		(13,721,580)	8,593,062
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<b>(9,218,950)</b>	<b>(20,529,685)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Producto de préstamos por pagar		7,900,000	24,500,000
Abono a préstamo		(4,639,259)	(2,708,333)
Producto de línea de crédito por pagar		-	2,000,000
Abono a línea de crédito por pagar		-	(5,000,000)
Préstamo por pagar - compañía relacionada		-	(4,946,226)
Bonos por pagar		-	4,946,000
Sobregiros bancarios		64,951	(400,346)
Dividendos declarados		(920,000)	-
Dividendos pagados		(320,000)	-
Dividendos por pagar		600,000	-
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento</b>		<b>2,685,692</b>	<b>18,391,095</b>
Aumento neto de efectivo		(553,558)	313,225
Efectivo al inicio del año		711,543	398,318
Efectivo al final del año	B/.	157,985	711,543

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

**31 de diciembre de 2015**

## **1 Información general**

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

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

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

## **2 Resumen de políticas importantes de contabilidad**

### **Declaración de cumplimiento**

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

### **Base de preparación y moneda de presentación**

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

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

### **Estimaciones contables**

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

### **Efectivo**

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

### **Cuentas por cobrar**

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

### **Propiedad de inversión**

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

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

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

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

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

### **Mobiliario, equipos y oficina**

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

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

### **Depreciación**

**Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.** utiliza el método de línea recta para depreciar los mobiliarios, equipos y oficina. La depreciación de los doce meses terminados el 31 de diciembre del 2015, asciende a la suma de B/.38,681 (2014 – B/.32,399).

La vida útil estimada de los activos es como sigue:

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

#### Cuentas por pagar - proveedores

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

#### Pasivos financieros

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

#### Costos acumulados de proyecto en desarrollo

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

#### Desvalorización de activos

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

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

#### Pasivos y activos contingentes

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

#### Préstamos

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

#### Impuestos

##### Corriente

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

### Diferido

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

### Reconocimiento de ingresos

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

### Patrimonio

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

### Administración del riesgo de instrumentos financieros

#### *Factores de riesgos financieros*

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

#### *Riesgo de crédito*

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

#### *Riesgo de flujos de efectivo y riesgo de tasas de interés*

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

#### *Riesgo de liquidez*

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

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

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

		<b>2015</b>			
		<b>Valor registrado 2015</b>	<b>6 meses ó menos</b>	<b>6 a 12 meses</b>	<b>1 año y más</b>
Sobregiro bancario	B/.	2,269,819	2,269,819	-	-
Préstamos por pagar		54,027,407	2,478,516	2,584,443	48,964,448
Bonos por pagar		4,946,000	-	-	4,946,000
Cuentas por pagar - proveedores		<u>76,160</u>	<u>76,160</u>	-	-
	B/.	<u>61,319,386</u>	<u>4,824,495</u>	<u>2,584,443</u>	<u>53,910,448</u>

  

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

Administración de riesgo de capital

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

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

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

		<b>2015</b>	<b>Diciembre 2014</b>
Sobregiros bancarios	B/.	2,269,819	2,204,868
Préstamos por pagar		54,027,407	50,766,667
Bonos por pagar		4,946,000	4,946,000
Menos efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(6,093,082)</u>	<u>(11,711,543)</u>
Deuda neta	B/.	<u>55,150,144</u>	<u>46,205,992</u>
Total de patrimonio	B/.	<u>56,677,020</u>	<u>52,661,736</u>
Razón de apalancamiento		<u>0.97</u>	<u>0.88</u>

**Nuevas normas e interpretaciones sin emitir**

A la fecha de los estados financieros interinos no auditados, existen nuevas normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero no son efectivas para el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2015, por lo tanto, no han sido aplicados en la preparación de los estados financieros. **Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.**, tiene previsto adoptar estas normas cuando sean efectivas, si aplican.

- NIIF 14 (Enmienda) - Diferimiento de cuentas Regulatorias - Presentación por separado de los saldos diferidos, fecha efectiva 1 de enero de 2016.
- NIIF 11 (Enmienda) - Contabilizan de las adquisición de participaciones en operaciones con juntas, fecha efectiva 1 de enero de 2016.
- NIC 16 y NIC 38 (Enmienda) - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización, fecha efectiva 1 de enero de 2016.
- NIC 16 y NIC 41 (Enmienda) - Agricultura. Plantas Portadoras de Fruto, fecha efectiva 1 de enero de 2016.
- NIC 27 (Enmienda) - Método Patrimonio en los estados financieros separados, fecha efectiva 1 de enero de 2016.
- NIIF 10 y NIC 28 (Enmienda) - Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociado o Riesgo, fecha efectiva de 1 de enero de 2016.
- NIIF 15 (Enmienda) - Contrato con clientes, fecha efectiva 1 de enero de 2017.
- NIIF 9 - Instrumentos financieros (reemplazo de la NIC 39), fecha efectiva 1 de enero de 2018.

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

**3 Efectivo**

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

		<u>2015</u>	<u>Diciembre</u> <u>2014</u>
<b>Cuenta corriente:</b>			
Caja menuda	B/.	100	100
Banco Aliado		21,372	132,997
Towerbank		3,080	-
Bac Panamá		1,093	1,000
Prival Bank, S. A.		6,573	5,993
Banco General, S. A.		23,442	28,076
Banistmo, S. A.		56,027	214,247
MMG Bank & Trust, Ltd.		10,685	9,710
The Bank of Nova Scotia		25,000	308,979
MMG Bank Corporation		<u>10,613</u>	<u>10,441</u>
	B/.	<u>157,985</u>	<u>711,543</u>

#### 4 Depósitos a plazo fijo y Overnight

Al 31 de diciembre de 2015, la compañía mantenía depósitos a plazo fijo en The Bank of Nova Scotia, por la suma de B/.5,200,000 el cual le detallamos a continuación:

	<u>2,015</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de Interés Anual</u>
<b><u>Depósitos a plazo fijo:</u></b>			
DPF No. 101000007347	B/. <u>5,200,000</u>	12-ene-16	1.95%

El día 14 de octubre de 2015, venció el depósito a plazo fijo No. 101000007346 que la Compañía mantenía en The Bank of Nova Scotia, S. A. por la suma de B/.2, 000,000 con una tasa de interés de 1.25% anual.

El día 25 de junio de 2015, vencieron depósitos a plazo fijo que la Compañía mantenía en Banco Aliado, S. A. por la suma de B/.11, 000,000 con una tasa de interés de 4.5% anual, los cuales se detallan a continuación:

		<u>2015</u>	Diciembre <u>2014</u>
<b><u>Depósitos a plazo fijo:</u></b>			
DPF No. 1710102756	B/.	-	5,262,074
DPF No. 1710102730		-	5,000,000
DPF No. 1710102748		-	737,926
	B/.	<u>-</u>	<u>11,000,000</u>

Adicionalmente, en el mes de abril 2015 la compañía autorizó al Scotiabank Panama, para que tomaran los fondos disponibles en la cuenta hasta por la suma de B/.7,000,000 para colocarlo en una cuenta de depósito Overnight, lo cual genera intereses del 0.25% de la suma diaria ofrecida.

Al 31 de diciembre de 2015, la suma ofrecida bajo depósito Overnight en The Bank of Nova Scotia fue B/.735,697.

Al 31 de diciembre de 2015, estos depósitos generaron intereses por un total de B/.298,632 (Diciembre 2014- B/.249,534)

#### 5 Cuentas por cobrar – clientes

Al 31 de diciembre de 2015, las cuentas por cobrar – clientes ascendieron a la suma de B/.103,842 (diciembre 2014 – B/.122,358), las cuales se presentan con una antigüedad corriente.

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

**6 Cuentas por cobrar – otras**

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantenía cuentas por cobrar – otras detalladas de la siguiente manera:

		<u>2015</u>	Diciembre <u>2014</u>
Elektra Noreste, S. A. (ENSA)	B/.	369,296	323,124
Universidad de Panamá		4,314,838	4,417,648
The Bank of Nova Scotia		46,672	-
Menos Porción Corriente		<u>(221,544)</u>	<u>(289,987)</u>
	B/.	<u>4,509,262</u>	<u>4,450,785</u>

**Elektra Noreste**

Los saldos por cobrar ENSA son producto de convenios realizados para llevar a cabo los trabajos por obras eléctricas y materiales por los edificios e infraestructura del parque.

Para el edificio 5 y 6. De acuerdo a los convenios estos montos serán devueltos a la Compañía transcurridos un período doce (12) meses luego de energizado el proyecto con los medidores contemplados, en base a un promedio mensual establecido. Si el cliente no llegara a consumir el promedio indicado al transcurrir los doce meses de la activación de la línea, ENSA realizará un reembolso proporcional al promedio alcanzado a esa fecha y el saldo restante quedaría a favor de ENSA.

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

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

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

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.

	<u>Convenio</u>	<u>Monto</u>	Consumo promedio en <u>KWH</u>
Edificio C15	GSAC- PMA-CC-035- 013	65,266	30,000
Edificio C22	DI - GI - DPP - 091 - 14	43,036	-
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	176,563	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	56,794	-
Etapa 1 y 2	GSAC- PMA- CC-100- 09	<u>27,637</u>	<u>-</u>
		<u>369,296</u>	<u>-</u>

En enero 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 GAC - PMA - CC - 093 -12 (Edificio Flex 5 y 6).

#### Universidad de Panamá

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

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

#### **7 Gastos e impuesto pagado por adelantado**

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantenía gastos e impuesto pagado por adelantado por la suma de B/.500,375 (Diciembre 2014 - B/.373,270). Los mismos se detallan así:

		<u>2015</u>	Diciembre <u>2014</u>
Inventario de controles	B/.	8,291	9,040
Cargos tarjetas de Credito		-	187
Seguro pagado por anticipado		2,136	121,151
Itbms- Tesoro Nacional		<u>489,948</u>	<u>242,892</u>
	B/.	<u>500,375</u>	<u>373,270</u>

### 8 Anticipos a proveedores

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantenía anticipos a proveedores por la suma de B/.125,721 (diciembre 2014- B/.1,001,906), producto de los adelantos otorgados a los proveedores para las compras de materiales de construcción.

### 9 Mobiliarios, equipos y oficina, neto

Al 31 de Diciembre de 2015, los mobiliarios, equipos y oficina se detallan así:

		<u>Mobiliario y equipo de oficina</u>
Valor neto al 1 de Enero de 2013	B/.	310,590
Adiciones		41,084
Venta descarte		(24,724)
Depreciación		<u>(32,399)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014		294,551
<b>Adiciones</b>		<b>31,107</b>
<b>Depreciación</b>		<b><u>(38,681)</u></b>
<b>Valor neto en libros al 30 de Septiembre 2015</b>	B/.	<b><u>286,977</u></b>
Al costo	B/.	350,435
Depreciación acumulada		<u>(55,884)</u>
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2014	B/.	<u>294,551</u>
<b>Al costo</b>	B/.	<b>381,542</b>
<b>Depreciación acumulada</b>		<b><u>(94,565)</u></b>
<b>Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2015</b>	B/.	<b><u>286,977</u></b>

**10 Saldos y transacciones con partes relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantenía saldos y transacciones con partes relacionadas, como se detalla:

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

Al 31 de diciembre de 2015, las cuentas por pagar no generaban intereses ni tenían fecha de vencimiento.

		<u>2015</u>	<u>Diciembre</u> <u>2014</u>
<b><u>Transacciones:</u></b>			
Gastos Generales	B/.	<u>550,000</u>	<u>550,000</u>

**11 Propiedades de inversión**

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

		<u>2,015</u>	<u>Diciembre</u> <u>2,014</u>
<b><u>Saldo al inicio del año</u></b>	B/.	96,009,039	51,213,341
<b><u>Adiciones</u></b>		530,566	16,683,536
<b><u>Cambio en el valor razonable</u></b>		<u>-</u>	<u>28,112,162</u>
	B/.	<u>96,539,605</u>	<u>96,009,039</u>

Sobre los avalúos practicados y actualizados a octubre del 2014 se establecieron y ajustaron los siguientes valores:

  
Representante Legal

Cambio en



<u>Descripción</u>		<u>Costo</u> <u>según libros</u>	<u>Valor de los</u> <u>avalúos</u>	<u>el valor</u> <u>razonable</u>
<b><u>Edificios Flexspace 1</u></b>				
Lote C-02	B/.	3,807,164	7,197,599	3,269,493
Mejoras		144,327	-	-
<b><u>Edificio DHL</u></b>				
Lotes C-06 y C-10		3,938,434	9,129,092	5,082,064
Mejoras		108,594	-	-
<b><u>Edificio Flexspace 2</u></b>				
Lote C-01		3,014,837	5,347,984	2,309,181
Mejoras		23,966	-	-
<b><u>Edificio Flexspace 4</u></b>				
Lotes C-05		3,548,035	8,746,588	5,167,884
Mejoras		30,669	-	-
<b><u>Edificio Flexspace 05 y 06</u></b>				
Lotes C-08 y C-12		4,897,065	13,666,048	8,196,221
Mejoras		576,644	-	-
<b><u>Edificio Flexspace 15</u></b>				
Lote C-15		1,924,161	5,300,924	3,177,176
Mejoras		209,296	-	-
<b><u>Edificio Flexspace 13 - 18</u></b>				
Lote C-13 – 18		5,428,760	14,659,625	8,594,648
Mejoras		703,392	-	-
<b><u>Edificio Flexspace 07</u></b>				
Unidad 14		3,077,648	9,141,050	5,888,648
Mejoras		442,973	-	-
<b><u>Edificio Flexspace 03</u></b>				
Lote C 07 y C 11		5,235,869	15,985,900	10,612,121
Mejoras		142,770	-	-
<b><u>Edificio C – 22</u></b>				
Lote 22 A		1,009,166	1,423,772	414,606
Mejoras		72,809	-	-
Mejoras patio C-15		372,760	-	-
Infraestructura, garita y planta de tratamiento				
		<u>5,118,224</u>	-	-
	B/.	<u>43,827,563</u>	<u>90,598,582</u>	<u>52,712,042</u>

La Compañía mantiene contratos de alquileres operativos para todas las propiedades de inversión. El ingreso por alquiler al 31 de diciembre del 2015 fue de B/.10,119,787 (2014- B/.7,631,437). Los gastos de operaciones directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos.

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

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificaciones</u>	<u>Total</u>
<b><u>Edificios Flexspace</u></b>			
Lote C-02	B/. 2,826,500	7,197,599	10,024,099
<b><u>Edificios DHL</u></b>			
Lote C-06 y C-10	3,790,565	9,129,092	12,919,657
<b><u>Fincas No. 293,111- 309,838</u></b>			
Terrenos	44,999,220	-	44,999,220
<b><u>Edificios Flexspace 2 y 4</u></b>			
Lote C-01	2,426,050	5,347,984	7,774,034
Lote C-05	2,524,748	8,746,588	11,271,336
<b><u>Edificios Flexspace 05 y 06</u></b>			
Lote C-08 y C-12	6,200,580	13,666,048	19,866,628
<b><u>Edificios Flexspace 15</u></b>			
Lote C-15	3,060,747	5,300,924	8,361,671
<b><u>Edificios Flexspace 13 - 18</u></b>			
Lote C-13 – 18	6,125,000	14,659,625	20,784,625
<b><u>Edificios Flexspace 07</u></b>			
Unidad 14	3,794,500	9,141,050	12,935,550
<b><u>Edificios Flexspace 03</u></b>			
Lote C 07 y C 11	6,760,335	15,985,900	22,746,235
<b><u>Edificios Flexspace C22</u></b>			
Unidad 22 A	605,094	1,423,772	2,028,866
<b>Total</b>	B/. <u>83,113,339</u>	<u>90,598,582</u>	<u>173,711,921</u>

## 12 Costos acumulados de proyecto en desarrollo

Al 31 de diciembre 2015, la Compañía mantenía costos acumulados de proyecto de galeras para alquiler en desarrollo tal como se detalla a continuación:

		<u>2,015</u>	Diciembre
Contrato de construcción	B/. 10,395,044		1,179,880
Estudios		78,952	59,048
Planos arquitectónicos		608,079	195,615
Materiales de construcción		4,632,463	1,293,863

Fianzas y Seguros	79,085	-
Permisos	149,254	59,273
Cargos bancarios	458	27
Gastos legales y notariales	210	210
Comisiones bancarias	34,055	64
Otros	<u>864,582</u>	<u>332,622</u>
B/.	<u>16,842,182</u>	<u>3,120,602</u>

### 13 Sobregiro bancario

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantenía sobregiro bancario autorizado con el Banco General, S. A. por la suma de B/.2,500,000, a la fecha de los estados financieros se había utilizado B/.2,269,819 (diciembre 2014 – B/.2,066,550), la tasa de interés es del 4.00% y tiene una garantía solidaria del accionista.

Adicionalmente mantenía un sobregiro bancario autorizado con el Towerbank International, Inc. hasta la suma de B/.5,000,000, a la fecha de los estados financieros no fue utilizado (31 de diciembre 2014– B/.138,318), a una tasa de interés anual de 4.50% y garantizado mediante carta de garantía de pago de Vicsons Ltd. pagadera a primer requerimiento y fianza solidaria del accionista.

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

### 14 Línea de crédito por pagar

Al 31 diciembre de 2015, la Compañía mantenía una línea de crédito otorgada por el Banco General, S. A. por la suma de B/.9,800,000 (diciembre 2014 - B/.9,800,000), de la cual tiene cero de utilización (diciembre 2014- cero de utilización) y con un vencimiento de 180 días, la línea en sí mantiene tasa de interés anual del 4.00%; más FECI 1%.

Línea de crédito otorgada por el Banco Aliado, S. A. por la suma de B/.11,000,000, al 31 de diciembre de 2015 no estaba comprometida.

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

### 15 Cuentas por pagar - proveedores

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantenía cuentas por pagar - proveedores por un monto total de B/.76,160 (diciembre 2014 - B/.230,790) que corresponden a compromisos adquiridos durante la operación.

### 16 Adelantos de clientes

Al 31 de diciembre de 2015, los adelantos recibidos de clientes ascienden a la suma de B/.209,006 (diciembre 2014 - B/.19,739), que representan los abonos recibidos de clientes en concepto de pago del primer mes de arriendo, el cual será aplicado una vez el contrato sea vigente.

### 17 Depósitos en garantía - clientes

Al 31 de diciembre de 2015, los depósitos en garantía recibidos de los clientes ascienden a la suma de B/.1,132,348 (diciembre 2014 - B/.903,849), que representan únicamente el depósito por el uso de la bodega o local, este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento.

**18 Préstamo por pagar**

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantenía préstamos por pagar con las siguientes entidades financieras:

<u>Entidad financiera</u>	<u>2015</u>	<u>Diciembre</u> <u>2014</u>	<u>Garantía</u>
<p>The Bank of Nova Scotia, préstamo por la suma de B/.29,500,000, concedido para cancelar préstamo por pagar con el HSBC Bank (Panamá), S.A., devenga una tasa de interés Libor más lo que resulte de sumarle el 3.5%, esta tasa de interés no será inferior al (4%). La vigencia del préstamo será de 7 años. Renovables por un período adicional de 3 años a opción del Banco.</p>	B/. <b>24,475,000</b>	26,825,000	<p>Primera Hipoteca y Anticresis sobre las Fincas 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356 y 414357, además una hipoteca de bien mueble por la suma de B/.40,000 sobre una Planta eléctrica marca JIDSA, modelo/serie MP. Así como cesión de los créditos de los contratos de arrendamientos presentes y futuros, de estacionamientos, ductos y antenas de telecomunicaciones del proyecto. Carta de garantía bancaria, emitida por Banco General, S. A. por un monto de B/.1,600,000.</p>
<p>The Bank of Nova Scotia, préstamo por la suma de B/.32,400,000, concedido para el resarcimiento de los fondos invertidos en la construcción de los edificios actualmente identificados como (C-15, C-13/18, Flex C-3, Flex 7 y otros en el complejo denominado Parque Industrial y Corporativo Sur.</p>	<u>29,552,407</u> <b>54,027,407</b>	<u>23,941,667</u> 50,766,667	<p>Primera Hipoteca y Anticresis sobre las fincas 468790, 468840, 468842, 468843 y 468844. Carta de garantía bancaria, emitida por el Banco General, S. A. por un monto de (B/.1,755,365).</p>
<p>Menos vencimiento circulante</p>	<u>5,062,959</u>	<u>4,639,258</u>	
	B/. <b>48,964,448</b>	<u>46,127,409</u>	

El último desembolso del segundo préstamo se recibió el día 24 de marzo de 2015 y fue por la suma de B/.7,900,000 hasta completar los 32,400,000 autorizados

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

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

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

La Compañía había pagado al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en concepto de intereses la suma de B/.2,778,246 y B/.2,040,240 respectivamente.

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

### **19 Bonos por pagar**

En noviembre de 2013, la compañía **Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**, obtuvo autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores a través de la Resolución 480-13 para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.50,000,000. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía emitió bonos que fueron listados en la Bolsa de Valores de Panamá por la suma de B/.4,946,000.

Al 31 de diciembre de 2015, los bonos por pagar se mantenían de la siguiente manera:

		<u>2015</u>	Diciembre <u>2014</u>
Bonos por pagar	B/.	<u>4,946,000</u>	<u>4,946,000</u>

Los principales términos y condiciones de la oferta son los siguientes:

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

### Respaldos y Garantías

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.601,763 y B/. 384,139.

**20 Dividendos declarados**

En acta de reunión de Junta de Accionistas celebrada el 25 de febrero de 2015, se autorizó distribuir dividendos por la suma de B/.320,000.00, correspondientes a la utilidad generada en el ejercicio 2014. Estos dividendos fueron pagados en marzo 2015.

Mediante acta de reunión de Junta de Accionistas celebrada el 28 de enero de 2016, se autorizó distribuir dividendos por la suma de B/.600,000.00, correspondientes a la utilidad generada en el ejercicio 2015. Estos dividendos fueron pagados en enero 2016.

**21 Gastos generales y administrativos**

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

	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
<b>Recurrentes:</b>		
Teléfono e internet	B/. 8,764	8,018
Electricidad	60,838	48,696
Agua	13,643	29,819
Seguros	119,015	100,071
Útiles de oficina	5,395	10,848
Vigilancia y seguridad	184,275	130,352
Servicios de administración	381,214	301,055
Aseo y limpieza	109,094	74,289
<b>No recurrentes:</b>		
Servicios profesionales	630,406	659,600
Impuestos	23,356	3,417
Reparación y mantenimiento	307,355	303,282
Jardinería	68,793	67,360
Comisión por alquiler	47,258	119,993
Comisión por venta	-	2,250
Alquiler	13,658	-
Donaciones y patrocinios	21,480	-
Contribuciones Políticas	-	10,000
Combustible	5,329	-
Mercadeo y publicidad	40,683	1,790
Uniforme de personal	3,802	2,067
Legales, notariales	64,306	39,757
Comisiones y cargos bancarios	56,670	217,605
Perdida en construcción	157,881	-
Timbres y papel sellado	224	415
Otros gastos	<u>69,407</u>	<u>101,411</u>
B/. <u>2,392,846</u>	<u>2,232,095</u>	

**22 Impuestos**

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

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

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

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

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

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

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

		<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
<b>Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta</b>	B/.	<b>5,377,637</b>	31,631,922
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión		-	(28,112,162)
Depreciación y amortización		<b>(3,102,350)</b>	(2,534,476)
Ingresos no gravables		<b>(298,632)</b>	(249,534)
Otros ingresos gravados		-	399,617

Gastos No deducibles		75	8,037
Arrastre de pérdidas		<u>(207,316)</u>	<u>(207,503)</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta fiscal</b>	B/.	<u><b>1,769,414</b></u>	<u><b>935,901</b></u>
<b>Impuesto sobre la renta 25%</b>	B/.	<u><b>442,353</b></u>	<u><b>233,975</b></u>

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

### 23 Compromisos

#### Universidad de Panamá – arrendamiento operativo

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

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

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

#### Algunas consideraciones del contrato

- La Compañía se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.14,668, del contrato original más B/.2,467, según adenda N° 2 al contrato. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,135.
- El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. En Julio del 2016 el canon de arrendamiento mensual será B/.17,349
- El arrendador otorga un período de gracia de doce meses a partir de la fecha de la orden de proceder del proyecto.
- El arrendador otorgó un derecho de preferencia para la compra total o parcial del área arrendada, dándole la primera opción de compra a la Compañía.
- La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos. Hasta por un monto del setenta por ciento de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

A continuación detalle de los pagos futuros:

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

**Compromisos bancarios**

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

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