

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

**Año terminado al 31 de diciembre del 2016**

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,

  
Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2016 Parque Industrial y Corporativo Sur

teléfono +507 263-4400. El apartado postal del Emisor es 0816-01-659, Panamá, Rep. De Panamá. La duración de la sociedad es perpetua.

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, Flex 11
- 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 C- 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 12 de marzo de 2015 se inicia la construcción del Edificio Flex 12 y del patio C-20
- El 8 de septiembre de 2015 se inicia la construcción del Edificio C-03
- El 27 de abril de 2016, producto de una reorganización corporativa se llevó a cabo un cambio en la tenencia accionaria de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al amparo de la Ley 85 del 22 de noviembre de 2012, las acciones de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., vía escisión, fueron transferidas a favor de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima SII, S.A.
- Mediante Resolución 201-15,188 de la Dirección General de Ingresos, resuelve ordenar la inscripción de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo al párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal. Mediante Resolución No. 201-5870 del 23 de noviembre de 2016, se resuelve ordenar la inscripción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Parque Industrial y Corporativo Sur realiza sus inversiones en activo fijo inmobiliario en un proyecto local, este 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 2016 y un resumen explicativo:

  
Representante legal

	Auditados 31/12/2016
<b><u>Pasivos</u></b>	
<b>Pasivos Corrientes:</b>	
Préstamos bancarios por pagar	5,486,667
Cuentas por pagar – proveedores	174,228
Adelantos recibidos por alquileres	176,592
Impuestos y otros pasivos por pagar	571,705
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>6,409,192</b>
<b>Pasivos No Corrientes:</b>	
Préstamos bancarios por pagar	43,477,777
Depósitos en garantía – clientes	1,430,279
Bonos por pagar	4,946,000
Dividendos por pagar	3,780,000
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>53,634,056</b>
<b>Total de Pasivos</b>	<b>60,043,248</b>
<b><u>Patrimonio</u></b>	
Acciones comunes	10,000
Utilidades acumuladas	123,142,758
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>123,152,758</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>183,196,006</b>

A continuación, detallamos las principales relaciones bancarias y de crédito que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2016, junto con su saldo, y sus garantías en caso de que las mismas cuenten con garantías específicas.

	2016	2015
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 inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros de estacionamiento y ductos.	21,925,000	24,475,000
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, renovable por un período adicional de 4 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes inmuebles	27,039,444	29,552,407
	48,964,444	54,027,407
<b>Menos: porción corriente</b>	<b>5,486,667</b>	<b>5,062,963</b>
<b>Porción no corriente</b>	<b>43,477,777</b>	<b>48,964,444</b>

## 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 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.

  
Representante legal

### 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 Mañanitas. En Parque Sur se desarrollan principalmente bodegas, pero adicionalmente se desarrollan oficinas, y locales comerciales.

Mediante el contrato No 2006 - 72 celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., producto de una Licitación Pública se le otorga en arrendamiento un globo de terreno de 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 inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

Basado en lo pactado en el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, de la finca No. 17,908 se segregó un globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá, y nació la nueva finca No. 293, 111, arrendada a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Adicional, de la finca No. 17,908 se segregó otro globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá y nació la finca No. 309,838, que a través de la Adenda No. 1 al contrato se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.; y posterior a ello, se realiza otra segregación de la Finca No. 17,908 a nombre de la Universidad de Panamá, naciendo la finca No. 444,921, que a través la Adenda No. 2 al Contrato se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., los globos o fincas antes descritas, 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 en el área arrendada las cuales la Universidad se obliga a recibir sin que tenga que pagar suma alguna por dichas mejoras.

#### Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., 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/.17,350.
- 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 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- La Universidad autorizó a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., o a sus subsidiarias para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/. 10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. 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%) del tope antes mencionado, 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.

Parque Sur, es un proyecto multiuso 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.

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

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

A la fecha de los estados financieros auditados, el Emisor cuenta con 4 clientes que hacen el aproximadamente 39.22% de los ingresos totales 2016.

## 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.

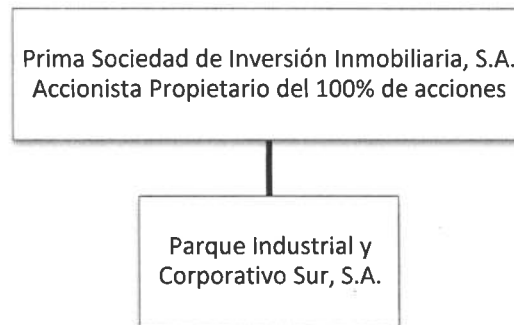
## 5) Sanciones administrativas

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.

  
Representante legal

#### D. Estructura organizativa

El emisor no cuenta con subsidiarias. Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. 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 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 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. Son 25,000 independientes en un tanque externo, y 50,000 compartidos en tanque soterrado (compartidos con SCI)

#### Sistema Húmedo Contra incendio:

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 repellados 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 entrepiso: planta baja con cuarto de control de acceso y un baño sanitario, una escalera; el entrepiso 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 repellados 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 m<sup>2</sup> en planta baja y 1,378 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 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 ( C-07- C11) :**

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 ( C-14):**

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.

**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 m<sup>2</sup> en planta baja y 306.31 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.

**C13-18:**

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 14,762.87 m<sup>2</sup> en planta baja y 931.68 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-22:**

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 546.70 m<sup>2</sup> en planta baja y 220.70 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 89 ( C16- C17):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 11,536.93 m2 PB + 540.00 m2 mezzanine. Fundaciones de Hormigon reforzado. Losa sobre tierra de hormigon reforzado. Paredes perimetrales de hormigon a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sandwish de poliurethano de 40kg/m3. Estructura principal de acero apernada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de Standing seam cal 25 prelacado con aislante de espuma. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de suppression de incendio, Sistema de deteccion de humos, plomeria y electricidad general.

Flex 10:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 42,144.34 m2 PB + 4,841.64 m2 mezzanine. Fundaciones de Hormigon reforzado. Losa sobre tierra de hormigon reforzado. Paredes perimetrales de hormigon a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sandwish de poliurethano de 40kg/m3. Estructura principal de acero apernada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de Standing seam cal 25 prelacado con aislante de espuma. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de suppression de incendio, Sistema de deteccion de humos, plomeria y electricidad general.

Flex 11 ( C-04):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 2,372.39 m2 + 928.72 m2 mezzanine. Fundaciones de Hormigon reforzado. Losa sobre tierra de hormigon reforzado. Paredes perimetrales de hormigon a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sandwish de poliurethano de 40kg/m3. Estructura principal de acero apernada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de Standing seam cal 25 prelacado con aislante de espuma. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de suppression de incendio, Sistema de deteccion de humos, plomeria y electricidad general.

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

Subject Descriptor (*)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gross domestic product, constant prices (National Currency Billions)	31.852	33.78	35.732	37.59	39.77	42.196	44.854	47.59	50.446
Gross domestic product, constant prices (Percent change)	6.624	6.053	5.777	5.2	5.8	6.1	6.3	6.1	6
Gross domestic product, current prices (U.S.Dollars Billions)	44.856	49.166	52.132	55.227	59.307	64.183	69.591	75.313	81.428
Inflation, average consumer prices (Index)	100.003	102.629	102.767	103.486	105.038	107.139	109.282	111.468	113.697
Inflation, average consumer prices (Percent change)	4.027	2.626	0.134	0.7	1.5	2	2	2	2
Inflation, end of period consumer prices (Index)	101.218	102.2	102.5	103.525	105.078	107.179	109.323	111.509	113.74
Inflation, end of period consumer prices (Percent change)	3.737	0.97	0.294	1	1.5	2	2	2	2
Population (persons millions)	3.851	3.928	4.006	4.086	4.168	4.252	4.337	4.423	4.512
General government revenue (National currency Billions)	9.947	10.014	10.655	11.11	12.32	13.189	14.452	15.633	16.895
General government revenue (percent of GDP)	22.175	20.368	20.438	20.118	20.773	20.548	20.768	20.757	20.748
General government total expenditure (National currency Billions)	10.962	11.614	11.874	12.467	13.342	14.148	15.468	16.624	17.867
General government total expenditure (Percent of GDP)	24.438	23.622	22.777	22.574	22.497	22.043	22.227	22.073	21.943
General government net debt (National currency Billions)	14.275	16.823	18.804	20.155	21.17	22.119	23.158	24.182	25.149
General government net debt (Percent of GDP)	31.825	34.216	36.07	36.494	35.696	34.462	33.278	32.108	30.885
General government gross debt (National currency Billions)	15.684	18.231	20.212	21.563	22.579	23.527	24.566	25.59	26.557
General government gross debt (Percent of GDP)	34.964	37.081	38.771	39.044	38.071	36.656	35.301	33.978	32.615

(\*) Fuente: International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, October 2016

## 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.

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

Al 31 de diciembre de 2016, el Emisor cuenta con un total de activos de \$183,196,006. Hasta la fecha del 31 de diciembre de 2016, los Estados Financieros Auditados del Emisor muestran un crecimiento del 46.14% o un total de \$ 57,842,340 en activos respecto al 31 de diciembre de 2015. Dicho crecimiento en los Activos totales se debe principalmente al crecimiento en la Propiedad de Inversión del 80% o un total de \$77,233,095 respecto a diciembre 2015, por la finalización e incorporación, como propiedad de inversión de edificios que se estaban construyendo y avalúos practicados por independientes.

Al 31 de diciembre 2016 el Emisor cuenta con un total \$2,277,725 en la cuenta de efectivo y equivalente de efectivo y un total de \$143,726 en cuentas por cobrar. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de \$2,421,451 entre efectivo y equivalente de efectivo y cuentas por cobrar, lo cual cubre en su totalidad las cuentas por pagar a proveedores de \$174,228.

### B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2016 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 \$123,152,758. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de \$123,142,758; esta utilidad está compuesto primordialmente por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

La empresa cuenta con deuda financiera por la suma total de \$53,910,444, por tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.44 al 31 de diciembre de 2016, presentando una disminución del 54% respecto cierre del año anterior que era de 0.98 al 31 de diciembre de 2015. Dicha disminución es el resultado del incremento del patrimonio neto debido a los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

### 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 diciembre de 2016 a \$13,320,621 respecto al 31 de diciembre de 2015 que fue de \$10,119,787, esto sin incluir las cuotas de mantenimiento cobradas; su ganancia neta contable antes de impuestos que asciende a la suma total de \$65,549,461 para el 31 de diciembre de 2016 (2015- \$5,377,634) este aumento en la ganancia se debe a los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, por la incorporación de edificios que se estaban construyendo y los avalúos realizados, que para el 31 de diciembre de 2016 fueron por la suma de \$56,712,258 mientras que para el 31 de diciembre de 2015 no se dieron cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El incremento porcentual entre 2016 y 2015 de la ganancia financiera antes de impuestos fue del 1,119% por lo enunciado precedentemente de los resultados de incorporación de edificios y avalúos realizados.



#### D. Análisis de las perspectivas

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

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. Es Director Ejecutivo de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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

Nacionalidad: panameña

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](tel:+5072699458)

## 2. Empleados de importancia y asesores

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos.

## 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 oficinas en El Dorado, Calle Miguel Brostella, Plaza Comercial Camino de Cruces, Piso 6, Oficina No. 606, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado Postal 0819-00545, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono +507 310-0950, presta al Emisor los servicios de auditoría, efectuó todas las pruebas de auditoría que normalmente se practican, con base en Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, adoptada por la Junta Técnica de Contabilidad de Comercio e Industrias, aplicadas a las cuentas de los estados financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. y sus registros de contabilidad de los períodos concluidos en los años 2015 y 2016. El socio encargado es el señor Gabriel Holness con correo electrónico [gholness@bakertillypanama.com](mailto:gholness@bakertillypanama.com).

El Emisor no cuenta con auditores internos. La preparación de los Estados Financieros Interinos lo realiza la Contadora Pública autorizada Lic. Jovana I. Baloy L., con cédula 8-771-199, CPA No. 84-2007 perteneciente al equipo de trabajo de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

## 5. Designación por acuerdos o entendimiento

No aplica

Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2016 Parque Industrial y Corporativo Sur

**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 del presente Informe de Actualización, 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.

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. 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

Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

#### 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.

El cambio de control ya se dio en el 2016 donde Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. adquirió el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

### V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

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

Entre el emisor y partes relacionadas: existe un contrato con Vicsons 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.

## 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 sus 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 2016, 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.

Actualmente no existen acciones suscritas no pagadas y el Emisor no cuenta 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:

Información extraída de estados financieros auditados

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año TERMINADO AL 31 DIC 2016	Año TERMINADO AL 31 DIC 2015	Año TERMINADO AL 31 DIC 2014	Año TERMINADO AL 31 DIC 2013
Ventas o Ingresos totales (sin incluir cambios en el valor razonable)	14,789,903	11,474,792	8,640,242	4,863,724
Margen Operativo	10,688,741	7,521,319	5,193,721	2,651,547
Gastos Generales y Administrativos	2,631,880	2,234,966	2,232,095	1,610,737
Utilidad o Pérdida Neta antes de impuesto sobre la renta	65,549,461	5,377,634	31,631,922	10,037,586
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción antes de impuesto sobre la renta	131,099	10,755	63,264	20,075
Depreciación y Amortización	46,140	38,682	32,399	17,858
Utilidades o pérdidas no recurrentes (cambio en el valor razonable)	56,712,258	-	28,112,162	8,768,983
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Año TERMINADO AL 31 DIC 2016</b>	<b>Año TERMINADO AL 31 DIC 2015</b>	<b>AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2014</b>	<b>AÑO TERMINADO AL 31 DIC 2013</b>
Activo Circulante	2,356,386	7,079,966	13,500,596	1,155,047
Activos Totales	183,196,006	125,353,666	117,378,073	67,500,259
Pasivo Circulante	6,409,192	7,815,103	7,390,178	8,704,842
Deuda a Largo Plazo	53,634,056	62,857,895	57,326,159	34,864,715
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	123,142,758	62,485,771	52,651,736	23,920,702
Patrimonio Total	123,152,758	62,495,771	52,661,736	23,930,702
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Dividendo/Acción	9,600	1,200	640	-----
Deuda Total/Patrimonio	0.49	1.01	1.23	1.82
Capital de Trabajo (AC-PC)	(3,872,806)	(735,137)	6,110,418	(7,549,795)
Razón Corriente (AC/PC)	0.40	0.91	1.83	0.13
Utilidad Operativa/Gastos financieros	3.25	2.17	1.95	1.49



### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2016 por un Contador Público Autorizado Independiente.

### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

El día 26 de octubre de 2016 se celebró una reunión de Junta Directiva y se decidió que la sociedad:

1. Adopte las normas de buen gobierno corporativo que indique Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima SII, S.A. como sociedad controladora, adecuadas a la sociedad
2. Se rija bajo las indicaciones, decisiones y medidas que adopten los comités de Prima SII, S.A., adecuadas a la sociedad
3. Adopte de Prima SII, S.A. el Código de Conducta, Manual de Prevención y aquellos manuales y procedimientos que se adecúen a la sociedad.

### Cuestionario

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes.

Contenido mínimo	
1.	¿Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica Se han adoptado las normas de buen gobierno corporativo que indique Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. como sociedad controladora, adecuándolas en su caso a la sociedad Parque Sur
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. La Junta Directiva de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. supervisa toda la operación de la empresa.
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. No hay un criterio específico
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. No hay criterio específico
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. No hay reglas

	<p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. Parque Sur no tiene Comisiones. Se rige bajo las indicaciones, decisiones y medidas que adopten los comités de Prima SII, S.A., adecuadas a la sociedad. Actualmente Prima SII, S.A. tiene por ejemplo Comité de Ética y Cumplimiento y Comité de Auditoría</p>
	<p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. No hay procedimiento escrito, pero sí actas que reflejan las tomas de decisión de cuestiones de importancia</p>
	<p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. No hay procedimiento escrito pero todo director o dignatario puede recabar y obtener información que requiera del emisor</p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. Se adoptó el código de conducta de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. y este está publicado en su página web de <a href="http://www.primasii.com">www.primasii.com</a>. Tiene ámbito de aplicación a todos los profesionales que contratan con PRIMA S.I.I., S.A., así como su Junta Directiva. De igual forma, involucra a las actuaciones que interesados soliciten se desarrollen en relación a toda y cada una de las actividades propias de PRIMA S.I.I., S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria auto administrada.</p>
<b>Junta Directiva</b>	
4.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:</p>
	<p>a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. No hay una política escrita, pero sirven de guía lo que indican las normas y acuerdos que indican que se deben divulgar los hechos de importancia y relevancia a los accionistas y terceros</p>
	<p>b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No existen reglas escritas</p>
	<p>c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No hay políticas y procedimientos escritos</p>
	<p>d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. No hay personal en Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. salvo la Junta Directiva misma.</p>
	<p>e. Control razonable del riesgo. No hay reglas escritas para la sociedad. Las que indique Prima SII, S.A. en materia de riesgos</p>
	<p>f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Hay registros de contabilidad apropiados que reflejan razonablemente la posición financiera de la empresa. Se cuenta con estados financieros auditados anuales y estados financieros interinos no auditados trimestrales refrendados por un contador público autorizado.</p>
	<p>g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. No hay reglas escritas, pero si se toman medidas de protección</p>
	<p>h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). NO APLICA, la sociedad está registrada como emisora de bono corporativo</p>
	<p>i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. No hay reglas escritas, pero la junta directiva supervisa las actividades de la organización</p>

5.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.</p> <p>No hay reglas escritas particulares para Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., pero sí se ha adoptado el Código de Conducta de Prima SII, S.A. donde habla por ejemplo que "Quedará prohibido utilizar con fines de provecho propio, parientes o terceros, la información o datos reservados conocidos por razón de su cargo"</p>
<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad <b>3 MIEMBROS</b>
	b. Número de Directores Independientes de la Administración <b>0 MIEMBRO</b>
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas <b>0 MIEMBRO</b>
<b>Accionistas</b>	
7.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</p>
	<p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <b>Se suministra la información al público inversionista cuando son hechos de importancia y relevancia</b></p>
	<p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <b>Se suministra la información al público inversionista cuando son hechos de importancia y relevancia</b></p>
	<p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <b>Sirve de guía el pacto social de la sociedad</b></p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <b>NO APLICA</b></p>
	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <b>NO APLICA</b></p>

	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). NO APLICA</p>
<b>Comités</b>	
8.	Preven las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	<p>a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente No tiene propio Comité. Se rige bajo las indicaciones, decisiones y medidas que adopten los comités de Prima SII, S.A., adecuadas a la sociedad. Prima SII, S.A. cuenta con un Comité de Auditoría</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente No tiene propio Comité. Se rige bajo las indicaciones, decisiones y medidas que adopten los comités de Prima SII, S.A., adecuadas a la sociedad. Prima SII, S.A. cuenta con Comité de Ética y Cumplimiento.</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente No hay este Comité</p>
	d. Otros:
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, ¿se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	<p>a. Comité de Auditoría No tiene propio Comité. Se rige bajo las indicaciones, decisiones y medidas que adopten los comités de Prima SII, S.A., adecuadas a la sociedad. Prima SII, S.A. cuenta con Comité de Auditoría</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. No tiene propio Comité. Se rige bajo las indicaciones, decisiones y medidas que adopten los comités de Prima SII, S.A., adecuadas a la sociedad. Prima SII, S.A. cuenta con Comité de Ética y Cumplimiento</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No se cuenta con este comité</p>
<b>Conformación de los Comités</b>	
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	<p>a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). No cuenta con Comité propio</p>
	<p>b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No cuenta con Comité propio</p>
	<p>c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No cuenta con Comité propio</p>

## 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 2017



Salomon Hanono  
Representante Legal

**Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**  
(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2016**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

## **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

---



**BAKER TILLY  
PANAMÁ**

Avenida Miguel Brostella  
Centro Comercial Camino de Cruces  
Piso 6, Oficina 608  
P.O. Box 0819-00545, Panamá, R.P.

T: +(507) 360-1200  
F: +(507) 360-2133  
[www.bakertillypanama.com](http://www.bakertillypanama.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al accionista y a la Junta Directiva de  
**Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.**  
(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía, al 31 de diciembre de 2016, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Otros Asuntos**

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) 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.



## Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según el juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

### *Valor razonable de las propiedades de inversión*

#### Asunto clave de la auditoría

El valor razonable de las propiedades de inversión con cambio en los resultados del período que surjan, tal como se revela en la Nota 10, la Compañía ha utilizado para el cálculo de los avalúos a un experto independiente. Como resultado ha incrementado el valor de las propiedades de inversión producto del cambio en el valor razonable en el año corriente por B/.56,712,258.

#### Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y las capacidades del experto independiente, realizamos verificaciones y revisiones a los avalúos realizados por estos expertos.

Verificamos la valoración que se debe realizar al menos una vez al año por parte de un experto independiente de reconocida experiencia en el país.

Verificamos que el valor razonable de las propiedades de inversión fueran incluidos de manera íntegra en los estados financieros con las revelaciones adecuadas tal como se revela en la Nota 10.

## Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los responsables de la Administración, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del año corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Gabriel A. Holness.



Panamá, República de Panamá  
8 de marzo de 2017

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	2,277,725	893,681
Inversión en depósitos a plazo fijo	5	-	5,200,000
Alquileres por cobrar	6	26,533	138,645
Acuerdos y convenios por cobrar	7	110,193	221,544
Anticipos a proveedores		1,118	125,720
Cuentas por cobrar, otras		7,000	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	8	113,817	500,376
Total de activos corrientes		<u>2,536,386</u>	<u>7,079,966</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	9	358,497	286,976
Propiedades de inversión	10	173,772,700	96,539,605
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	11	2,161,779	16,842,182
Acuerdos y convenios por cobrar	7	4,355,715	4,509,262
Cuenta por cobrar, compañía relacionada	12	-	701
Impuesto diferido	18	-	92,474
Depósitos en garantía		10,929	2,500
Total de activos no corrientes		<u>180,659,620</u>	<u>118,273,700</u>
Total de activos		<u><b>183,196,006</b></u>	<u><b>125,353,666</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	13	-	2,269,819
Préstamos bancarios por pagar	14	5,486,667	5,062,963
Cuentas por pagar, proveedores		174,228	76,160
Adelantos recibidos por alquileres		176,592	243,810
Cuentas por pagar, compañía relacionada	12	-	1,000
Impuestos y otros pasivos por pagar	12	571,705	161,351
Total de pasivos corrientes		<u>6,409,192</u>	<u>7,815,103</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	14	43,477,777	48,964,444
Depósitos en garantía, alquileres		1,430,279	1,132,348
Bonos por pagar	12, 15	4,946,000	4,946,000
Dividendos por pagar		3,780,000	-
Total de pasivos no corrientes		<u>53,634,056</u>	<u>55,042,792</u>
Total de pasivos		<u>60,043,248</u>	<u>62,857,895</u>
Compromisos	19		
Patrimonio			
Acciones comunes	16	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		123,142,758	62,485,771
Total de patrimonio		<u>123,152,758</u>	<u>62,495,771</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>183,196,006</b></u>	<u><b>125,353,666</b></u>

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

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	Notas	2016	2015
<b>Ingresos</b>			
Arrendamiento de galeras		12,943,949	9,804,311
Arrendamiento de terreno		188,080	124,327
Arrendamiento de ductos		136,242	119,299
Arrendamiento de estacionamiento		52,350	71,850
Total de ingresos		<u>13,320,621</u>	<u>10,119,787</u>
<b>Gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	17	(2,390,492)	(2,234,966)
Alquiler de terreno en concesión	19	(206,906)	(205,621)
Pérdida en construcción de galeras		(34,482)	(157,881)
Depreciación y amortización	9	(46,140)	(38,682)
Total de gastos		<u>(2,678,020)</u>	<u>(2,637,150)</u>
Ganancia en operaciones		10,642,601	7,482,637
<b>Otros ingresos (egresos)</b>			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	10	56,712,258	-
Otros ingresos		1,460,805	1,056,373
Intereses ganados	4, 5	8,477	298,632
Gastos financieros	12, 13, 14, 15 y 19	(3,274,680)	(3,460,008)
Total de ingresos (egresos)		<u>54,906,860</u>	<u>(2,105,003)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		65,549,461	5,377,634
<b>Impuesto sobre la renta</b>			
Corriente		-	(442,974)
Diferido		(92,474)	5,219,375
Total de impuesto sobre la renta	18	<u>(92,474)</u>	<u>4,776,401</u>
<b>Ganancia neta</b>		<u><b>65,456,987</b></u>	<u><b>10,154,035</b></u>

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

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
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
Saldo al 31 de diciembre de 2015	10,000	62,485,771	62,495,771
Dividendos distribuidos	-	(4,800,000)	(4,800,000)
Ganancia neta	-	65,456,987	65,456,987
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>10,000</b>	<b>123,142,758</b>	<b>123,152,758</b>

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

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

**Estado de Flujos de Efectivo****Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016****(Cifras en Balboas)**

	Notas	2016	2015
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		65,456,987	10,154,035
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9	46,140	38,682
Disposición de activos fijos	9	19,663	-
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	10	(56,712,258)	-
Impuesto sobre la renta corriente	18	-	442,974
Impuesto sobre la renta diferido	18	92,474	(5,219,375)
		<u>8,903,006</u>	<u>5,416,316</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		112,112	(16,287)
Acuerdos y convenios por cobrar		264,898	9,966
Cuentas por cobrar, compañía relacionada		701	831
Anticipos a proveedores		124,602	876,186
Cuentas por cobrar, otras		(7,000)	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		386,559	(284,229)
Depósitos en garantía		(8,429)	
Cuentas por pagar, proveedores		98,068	(154,630)
Impuesto sobre la renta pagado		-	(285,851)
Adelantos recibidos por alquileres		(67,218)	224,071
Impuestos y otros pasivos por pagar		410,354	(53,109)
Depósitos en garantía, clientes		297,931	228,499
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>10,515,584</u>	<u>5,961,763</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Colocación de inversión en depósitos a plazo fijo		-	(7,200,000)
Maduración de inversión en depósitos a plazo fijo		5,200,000	13,000,000
Adquisición de activos fijos	9	(137,324)	(31,107)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(20,520,837)	(530,566)
Capitalización de costos de proyectos terminados	11	20,149,004	-
Aumento en los costos de proyectos en desarrollo	11	(5,468,601)	(13,721,580)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión		<u>(777,758)</u>	<u>(8,483,253)</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Efectivo (pagado a) recibido de sobregiros bancarios		(2,269,819)	64,951
Efectivo recibido de préstamos bancarios		-	7,900,000
Efectivo pagado a préstamos bancarios		(5,062,963)	(4,639,260)
Efectivo recibido de línea de crédito		-	3,200,000
Efectivo pagado a línea de crédito		-	(3,200,000)
Efectivo pagado a compañía relacionada		(1,000)	(302,063)
Dividendos pagados		(1,020,000)	(320,000)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>(8,353,782)</u>	<u>2,703,628</u>
<b>Aumento neto del efectivo durante el año</b>			
Efectivo al inicio de año		1,384,044	182,138
Efectivo al final de año	4	<u>893,681</u>	<u>711,543</u>
		<u><b>2,277,725</b></u>	<u><b>893,681</b></u>

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

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### **Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **1. Organización y operaciones**

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, 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.

El 27 de abril de 2016, producto de una reorganización corporativa entre las sociedades South Park Holders Corp. y Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima SII, S.A., se llevó a cabo un cambio en la tenencia accionaria de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. South Park Holders Corp. transfirió todas las acciones de su propiedad de la sociedad Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. vía escisión al amparo de la Ley 85 del 22 de noviembre de 2012, a favor de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. o Prima SII, S.A.

Por tal motivo, Prima Sociedad de Inversión, S.A. o Prima SII, S.A., quedó como propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Mediante Resolución No. 201-5870 del 23 de noviembre de 2016 de la Dirección General de Ingresos, se resuelve ordenar la inscripción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Las oficinas administrativas de la Compañía 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 la Compañía fueron aprobados por la Administración para su emisión el día 8 de marzo de 2017.



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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### **Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **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.

##### **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.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

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

**31 de diciembre de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con las 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.

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 Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### **Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016**

**(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.

#### **Anticipos a proveedores**

Los anticipos a proveedores corresponden a adelantos por la compra de materiales de construcción. Estos pagos son contabilizados como anticipos a proveedores y aplicados a la cuenta por pagar al recibirse los materiales.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

---

#### **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 acumuladas. 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 - Oficina	14

#### **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.

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 expertos 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.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

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

**31 de diciembre de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

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.

#### **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.

#### **Deterioro de activos tangibles**

En la fecha del estado de situación financiera, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos tangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto en libros del activo excede su valor de recuperación.

#### **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.

#### **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. De no haber reclamos por daños causados por los inquilinos, los depósitos son devueltos en su totalidad.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### **Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **Distribución de dividendos**

Los dividendos distribuidos al accionista de la 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. Posteriormente el pasivo se amortiza mediante los pagos realizados al accionista.

#### **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.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### **Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

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

##### **Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2016.**

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.

##### **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.
- *NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 - Entidades de Inversión, Aplicación de Excepciones de Consolidación*  
Introduce aclaraciones menores a las exigencias en la contabilización de las entidades de inversión. Vigente a partir del 1 de enero 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.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

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

**31 de diciembre de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

**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.
- *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 2018.
- *NIIF 16 - Arrendamientos.* Reemplaza la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. Vigente a partir del 1 de enero de 2019.

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

- *NIC 7 – Iniciativa de revelación.* Cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiación. Vigente a partir del 1 de enero de 2017.
- *NIIF 40 – Transferencias de Propiedades de Inversión.* Una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

#### **Mejoras anuales**

**Mejoras Anuales Ciclo 2014 – 2016.** Vigentes a partir del 1 de enero de 2017.

- *NIC 12 - Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades.* Aclaración del alcance de la Norma.

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



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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

#### 4. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	2016	2015
Caja menuda	450	100
En bancos a la vista:		
Banco General, S.A.	348,973	23,441
Prival Bank, S.A.	159,008	6,573
The Bank of Nova Scotia	25,001	25,000
Banistmo, S.A.	10,707	56,027
Towerbank International, Inc.	12,129	3,080
Banco Aliado, S.A.	5,799	21,372
MMG Bank & Trust, Ltd.	-	10,685
MMG Bank Corporation	-	10,613
Bac Panamá, S.A.	-	1,093
	<u>562,067</u>	<u>157,984</u>
Equivalente de efectivo:		
Depósito overnight	<u>1,715,658</u>	<u>735,697</u>
	<u>2,277,725</u>	<u>893,681</u>

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%. El depósito overnight generó intereses por un total de B/.5,143 (2015: B/.7,111).

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

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene inversión en depósito a plazo fijo, el cual se detalla a continuación:

	2016	2015
<b>Depósitos a plazo fijo:</b>		
The Bank of Nova Scotia	<u>-</u>	<u>5,200,000</u>

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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

El depósito a plazo fijo generó intereses por un total de B/.3,334 (2015: B/.291,521).

#### 6. Alquileres por cobrar

Los clientes de 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:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Universidad de Panamá	4,211,385	4,314,838
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	254,523	369,296
The Bank Nova Scotia	-	46,672
	<u>4,465,908</u>	<u>4,730,806</u>
Menos: porción corriente	110,193	221,544
	<u>4,355,715</u>	<u>4,509,262</u>

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### **Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **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% sobre las inversiones en concepto de la construcción de infraestructura realizadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Este reembolso será reconocido mediante la aplicación del 50% del canon de arrendamiento mensual que la Compañía debe pagarle a 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 de Panamá, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad de Panamá y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que la Compañía deba realizar a la Universidad de Panamá 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 de los estados financieros, el crédito a favor de la Compañía otorgado por la Universidad de Panamá se totaliza por la suma de B/.4,211,385 (2014: B/.4,314,838).

#### **Elektra Noreste**

Los saldos por cobrar a 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 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.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(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	142,031	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	48,274	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	36,581	-
		<u>254,523</u>	

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016

#### (Cifras en Balboas)

---

En septiembre de 2016, la Compañía recibió la suma de B/.25,064 como pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10).

En agosto de 2016, la Compañía recibió la suma de B/.8,519 como pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9).

En febrero de 2016, la Compañía recibió la suma de B/.6,455 como pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C22) y la suma de B/.50,494 cancelando la totalidad del saldo del convenio GSAC- PMA - CC - 035 -13 (Edificio C-15 ) de acuerdo al consumo generado quedando un saldo remanente de B/. 14,772 a favor de Ensa.

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:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
I.T.B.M.S.	104,174	489,948
Inventario de controles	7,887	8,291
Seguros pagados por anticipado	1,756	2,137
	<u>113,817</u>	<u>500,376</u>

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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

##### 2016

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	Total
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	36,256	8,560	86,785	56,899	188,054	376,554
Adiciones	18,090	1,590	116,132	1,512	-	137,324
Retiros	(401)	-	-	(30,251)	-	(30,652)
Al final del año	53,945	10,150	202,917	28,160	188,054	483,226
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Al inicio del año	12,421	5,050	24,016	14,509	33,582	89,578
Gastos del año	7,174	2,268	17,198	6,068	13,432	46,140
Retiros	(401)	-	-	(10,588)	-	(10,989)
Al final del año	19,194	7,318	41,214	9,989	47,014	124,729
	34,751	2,832	161,703	18,171	141,040	358,497

##### 2015

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	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	36,256	8,560	86,785	56,899	188,054	376,554
<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	12,421	5,050	24,016	14,509	33,582	89,578
	23,835	3,510	62,769	42,390	154,472	286,976

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

#### 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. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2016.

	2016	2015
Saldo al inicio del año	96,539,605	96,009,039
Adiciones al costo	20,520,837	530,566
Cambio en el valor razonable	56,712,258	-
Saldo al final del año	<u>173,772,700</u>	<u>96,539,605</u>

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

	Costo según libros	Valor de los avalúos	Cambio en el valor razonable
	63,095,510	172,519,810	109,424,300
Adiciones posteriores a los avalúos	1,252,890	1,252,890	-
	<u>64,348,400</u>	<u>173,772,700</u>	<u>109,424,300</u>

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.

Durante el período se dio la incorporación de los edificios flex 8 - 9, 10 y 11 por un monto de B/.19,572,401 al costo, el cual representa un valor razonable de B/.68,824,648.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

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

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

	2016	2015
Materiales de construcción	1,017,992	4,631,911
Contrato de construcción	735,090	9,784,355
Extras de construcción	282,229	1,320,299
Planos arquitectónicos	50,511	608,079
Seguros y fianzas	27,964	79,085
Permisos varios	24,784	149,254
Estudio de suelo	13,350	60,016
Estudio de impacto ambiental	9,859	18,936
Otros costos menores	-	155,524
Comisiones bancarias	-	34,055
Cargos bancarios	-	458
Gastos legales y notariales	-	210
	<u>2,161,779</u>	<u>16,842,182</u>

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

	2016	2015
Saldo al inicio del año	16,842,182	3,120,602
Aumento	5,468,601	13,721,580
Menos: Capitalización	(20,149,004)	-
Saldo al final del año	<u>2,161,779</u>	<u>16,842,182</u>



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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

#### 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:

	2016	2015
<b><u>Cuentas por cobrar:</u></b>		
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	-	701
<b><u>Cuentas por pagar:</u></b>		
Vicons LTD.	-	1,000
<b><u>Intereses por pagar</u></b>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	151,677	-
<b><u>Bonos por pagar</u></b>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	4,946,000	-

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

	2016	2015
<b><u>Transacciones:</u></b>		
Gastos - Servicios profesionales	300,000	550,000
Gastos financieros	164,867	-

#### 13. Sobregiros bancarios

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

	2016	2015
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

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía había pagado intereses y FECl por la suma de B/.6,052 (2015: B/.12,375).

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016

(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:

	2016	2015
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 inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros de estacionamiento, ductos.	21,925,000	24,475,000
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. Renovable por un período adicional de 4 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes inmuebles, Carta de garantía bancaria, emitida por el Banco General, S.A., por un monto de B/.1,755,365, en noviembre del 2016 se libera la carta de garantía bancaria de Banco General, S.A. por B/.1,755,365.	27,039,444	29,552,407
	48,964,444	54,027,407
Menos: porción corriente	5,486,667	5,062,963
Porción no corriente	43,477,777	48,964,444

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016

(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	-	2,100,000
Año 2	2,300,004	2,233,332	4,533,336
Año 3	2,499,996	2,457,036	4,957,032
Año 4	2,700,000	2,680,740	5,380,740
Año 5	2,900,004	2,904,444	5,804,448
Año 6	3,099,996	3,128,148	6,228,144
Año 7	2,933,333	3,072,535	6,005,868
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 adicionales a opción del banco. Para el préstamo 2 se establece un abono final de B/.15,923,765 o prorrogables por un período de 4 años adicionales a opción del banco.

La Compañía había pagado al 31 de diciembre de 2016, en concepto de intereses la suma de B/.2,665,215 (2015: B/.2,778,246).

#### 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. En septiembre de 2016, Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A., adquiere el total de los bonos corporativos emitidos por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., por la suma de B/.4,946,000.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

<b>Bonos corporativos</b>	<b>Serie A (subordinada)</b>
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 2016, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.603,412 (2015: B/.601,763).

#### **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 Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

#### 17. Gastos generales y administrativos

	2016	2015
Reparación y mantenimiento	601,696	307,354
Servicios de administración	459,453	381,214
Servicios profesionales	409,774	630,406
Vigilancia y seguridad	163,875	184,275
Seguros	162,120	119,015
Aseo y limpieza	100,019	109,095
Comisiones	97,305	47,258
Jardinería	91,436	68,793
Legales, notariales	71,778	64,307
Otros gastos	62,289	62,985
Electricidad	52,657	60,837
Alquileres	29,046	13,658
Comisiones bancarias	21,766	56,638
Letreros y señalización	20,297	4,778
Agua	13,764	13,643
Útiles de oficina	8,628	5,395
Teléfono e internet	7,973	8,764
Combustible y lubricantes	6,212	5,329
Uniforme de personal	4,646	3,803
Impuestos	3,240	23,356
Mercadeo y publicidad	2,201	41,338
Acarreo y transporte	167	1,245
Donaciones	150	21,480
	<u>2,390,492</u>	<u>2,234,966</u>

#### 18. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los últimos tres años fiscales están sujetas a revisión por las autoridades, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2016, previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

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

**31 de diciembre de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal, tal como fue modificado por la Ley No.27 de 4 de mayo de 2015, se establece un régimen especial de Impuesto sobre la Renta para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria que se acojan al incentivo fiscal del parágrafo 2 del Artículo No. 706, parágrafo 2 del Código Fiscal. Para los efectos del impuesto sobre la renta, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de las acciones, siempre y cuando la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se encuentre registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores; permita la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá; capte fondos en los mercados organizados de capitales con el objetivo de realizar inversiones con horizontes superiores a 5 años, para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; tenga como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de utilidad neta del período fiscal (salvo las situaciones previstas en el Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014); que se encuentre registrada ante la Dirección General de Ingresos (DGI); cuente con un mínimo de 5 inversionistas durante el primer año de su constitución, un mínimo de 25 inversionistas durante el segundo año y un mínimo de 50 inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas; emita acciones o cuotas de participación nominativas; cuente en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Dólares y sean administradas por su junta directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de sociedades de inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

La Compañía determinó el impuesto sobre la renta por el método tradicional para el año 2015 de acuerdo con el siguiente análisis:

	2016	2015
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	65,549,461	5,377,634
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión	(56,712,258)	-
Depreciación y amortización	(11,803,556)	(6,943,348)
Ingresos no gravables	(8,477)	(298,632)
Gastos no deducibles	7,425,696	3,843,558
	<u>4,450,866</u>	<u>1,979,212</u>
Beneficio fiscal:		
Arrastre de pérdidas	-	(207,316)
Beneficio fiscal por régimen especial de sociedades de inversión inmobiliaria	(4,450,866)	-
Renta neta gravable	<u>-</u>	<u>1,771,896</u>
Impuesto sobre la renta 25%	<u>-</u>	<u>442,974</u>

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

	2016	2015
Saldo al inicio del año	92,474	144,303
Disminución por reconocimiento de arrastre de pérdida	(92,474)	(51,829)
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>92,474</u>

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 del impuesto sobre la renta. Al 31 de diciembre de 2016, se reconoció en resultados el impuesto diferido por arrastre de pérdidas debido a que la Compañía se acoge al régimen especial de sociedades de inversión inmobiliaria, por lo cual no será necesario la utilización del beneficio fiscal de arrastre de pérdidas.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

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

**31 de diciembre de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **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., producto de una Licitación Pública se le otorga en arrendamiento un globo de terreno de 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 inscritos en el Registro Público, ubicada en la Vía Tocumen.

Basado en lo pactado en el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, de la finca No. 17,908 se segregó un globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá, y nació la nueva finca No. 293, 111, arrendada a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Adicional, de la finca No. 17,908 se segregó otro globo de terreno a nombre de la Universidad de Panamá y nació la finca No. 309,838, que a través de la Adenda No. 1 al contrato se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.; y posterior a ello, se realiza otra segregación de la Finca No. 17,908 a nombre de la Universidad de Panamá, naciendo la finca No. 444,921, que a través la Adenda No. 2 al Contrato se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., los globos o fincas antes descritas, 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 de Panamá 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 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 Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

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

**31 de diciembre de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

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

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/.14,668, del contrato original y de su adenda No. 1 más B/.2,467, según adenda No. 2 al contrato. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,350.
- 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 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- La Universidad autorizó a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., o a sus subsidiarias para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/. 10, 000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. 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%) del tope antes mencionado, 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**

La Compañía mantenía líneas de crédito otorgada por el Banco General, S.A., por la suma de B/.1,800,000. En noviembre del 2016 se cancela línea de crédito con Banco General por la suma de B/.1,800,000.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía había pagado intereses por la suma de B/.0.00 (2015: B/.67,623).

#### 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:

	2016		2015	
	Valor en libros	Valor Razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor Razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo	2,277,725	2,277,725	893,681	893,681
Depósitos a plazo fijo	-	-	5,200,000	5,200,000
Alquileres por cobrar, clientes	26,533	26,533	138,645	138,645
<b>Total</b>	<b>2,304,258</b>	<b>2,304,258</b>	<b>6,232,326</b>	<b>6,232,326</b>
<b>Pasivos:</b>				
Sobregiros bancarios	-	-	2,269,819	2,269,819
Préstamos por pagar	48,964,444	45,696,116	54,027,407	50,815,725
Bonos por pagar	4,946,000	4,946,000	4,946,000	4,946,000
Cuentas por pagar	174,228	174,228	76,160	76,160
<b>Total</b>	<b>54,084,672</b>	<b>50,816,344</b>	<b>61,319,386</b>	<b>58,107,704</b>

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

El valor razonable para los préstamos bancarios y bonos por pagar 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.

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

(Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

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

**31 de diciembre de 2016**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **21. Administración del riesgo financiero**

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta 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 y de liquidez.

**Riesgo de crédito** – La Compañía no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

**Riesgo de liquidez** - La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.



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 nueve (9) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), 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 y Representante Legal 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 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 período fiscal comprendido entre el cero uno (01) de enero de 2016 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016). -----

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.**, correspondiente del periodo del cero uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016). -----

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 Ha 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 Ha 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 Ha 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 ha 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 existente 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 significativos en los controles internos de **PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO 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**

**RAYSA VERGARA**

**Licda. Julia Osorio**  
Notaria Pública Novena

