

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

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

A. Activos y 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 interinos 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 \$77,233,093 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 \$2,277,727 en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un total de \$143,730 en cuentas por cobrar. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de \$2,421,457 entre efectivo y equivalentes 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 \$123,152,761. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de \$123,142,761; esta utilidad está compuesto primordialmente por los cambios en el valor razonables 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 55.33% 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, sin incluir las cuotas de mantenimiento cobradas, 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, su ganancia neta contable antes de impuestos que asciende a la suma total de \$65,549,464 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.

Haciendo reconciliación contable vs fiscal (como se explica en nota a estados financieros interinos no auditados). Se puede observar que el resultado fiscal al 31 de diciembre de 2016 es una ganancia neta de \$4,450,898 y al 31 de diciembre de 2015 una ganancia neta gravable antes de impuesto de \$1,771,896.

D. Análisis de perspectivas del emisor

Como hecho relevante del periodo, e informado oportunamente, se dio el cambio de tenencia accionaria de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., siendo la propietaria del 100% de las emitidas y en circulación la sociedad Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad de arrendamiento de galeras.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 31 de diciembre 2016	Trimestre al 30 de septiembre 2016	Trimestre al 30 de junio 2016	Trimestre al 31 de marzo 2016
Ventas o Ingresos Totales acumulados al trimestre	14,789,902	10,595,123	6,716,749	2,966,808
Margen Operativo acumulado	10,688,745	7,622,822	4,745,628	2,019,532
Gastos Generales y Administrativos	2,631,876	1,913,987	1,153,372	578,090
Utilidad o Pérdida Neta antes de impuesto sobre la renta (incluye ganancia por cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión)	65,549,464	61,260,829	58,863,486	15,244,028
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción después de impuesto acumulado (incluye ganancia por cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión)	130,914	121,013	116,813	30,171
Depreciación y Amortización	46,142	33,611	21,299	9,367
Utilidades o pérdidas no recurrentes acumuladas (cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión)	56,712,258	55,084,592	55,084,592	13,756,137

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Trimestre al 31 de diciembre 2016	Trimestre al 30 de septiembre 2016	Trimestre al 30 de junio 2016	Trimestre al 31 de marzo 2016
Activo Circulante	2,536,392	2,845,938	2,259,211	2,770,693
Activos Totales	183,196,006	180,776,235	179,150,102	136,855,608
Pasivo Circulante	6,409,189	7,069,238	6,206,981	5,877,303
Deuda a Largo Plazo	53,634,056	51,304,763	52,640,619	53,997,122
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	123,142,761	122,392,234	120,292,502	76,971,183
Patrimonio Total	123,152,761	122,402,234	120,302,502	76,981,183
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo declarado /Acción (Acumulado)	9,600	1,200	1,200	1,200
Deuda Total/Patrimonio	0.49	0.48	0.49	0.78

Representante legal

IN-T trimestre terminado el 31 de diciembre de 2016

Capital de Trabajo (AC - PC)	(3,872,797)	(4,223,300)	(3,947,770)	(3,106,616)
Razón Corriente (AC / PC)	0.40	0.40	0.36	0.47

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan Estados Financieros Interinos no auditados al 31 de diciembre de 2016.

IV PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

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

El informe fue divulgado en febrero 2017.



Salomon Hanono
Representante Legal

Estados financieros interinos no auditados

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.

subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

31 de diciembre de 2016



Contenido	Página
Informe de Contador Público	1
Estado de situación financiera	2
Estado de resultados integrales	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 27



Informe del Contador Público Autorizado

A la Junta Directiva
Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.
Subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Los Balances generales interinos que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 31 de diciembre de 2015, han sido preparados de los registros contables de la compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada uno de los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente



Jovana Baloy
CPA No.0084-2007
febrero 2017

Estado de situación financiera 31 de diciembre de 2016

	Notas	2016	Diciembre 2015
Activos			
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	B/. 2,277,727	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	110,197	221,544
Cuentas por cobrar- otras		7,000	-
Anticipos a proveedores		1,118	125,720
Gastos e impuesto pagado por adelantado	8	113,817	500,376
Total de activos circulantes		2,536,392	7,079,966
Activos no circulantes:			
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	9	358,498	286,976
Propiedad de inversión	10	173,772,698	96,539,605
Costos acumulados de proyecto en desarrollo	11	2,161,778	16,842,182
Acuerdos y Convenios por cobrar	7	4,355,711	4,509,262
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas	12	-	701
Impuesto Diferido		-	92,474
Depósitos en garantía		10,929	2,500
Total de activos no circulantes		180,659,614	118,273,700
Total activos		B/. 183,196,006	125,353,666
Pasivos y patrimonio			
Pasivos circulantes:			
Sobregiros bancarios	13	B/. -	2,269,819
Préstamo bancarios por pagar	14	5,486,667	5,062,963
Cuentas por pagar - proveedores		174,228	76,160
Adelantos recibidos por alquileres	12	176,592	243,810
Cuentas por pagar - compañías relacionadas		-	1,000
Impuesto y otros pasivos por pagar		571,702	161,351
Total de pasivos circulantes		6,409,189	7,815,103
Pasivos no circulantes:			
Préstamo bancarios por pagar	14	43,477,777	48,964,444
Depósitos en garantía, alquileres		1,430,279	1,132,348
Dividendos por pagar		3,780,000	-
Bonos por pagar	15	4,946,000	4,946,000
Total de pasivos no circulantes		53,634,056	55,042,792
Total de pasivos		60,043,245	62,857,895
Compromisos	19	-	-
Patrimonio:			
Acciones comunes: Autorizadas 500 acciones sin valor nominal emitidas y en circulación al valor indicado	16	10,000	10,000
Utilidades acumuladas		123,142,761	62,485,771
Total de patrimonio		123,152,761	62,495,771
Total de pasivos y patrimonio		B/. 183,196,006	125,353,666

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Representante Legal



CPA

Estado de resultados integrales

Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>		<u>2015</u>
Ingresos:				
Arrendamiento de terreno		B/ 188,080		124,327
Arrendamiento de estacionamientos		52,350		71,850
Arrendamiento de galeras		12,943,949		9,804,311
Arrendamiento de ductos		136,242		119,299
Total de ingresos		<u>13,320,621</u>		<u>10,119,787</u>
Gastos generales y administrativos				
Alquiler de terreno en concesión	17	(2,424,970)		(2,392,847)
Depreciación	19	(206,906)		(205,621)
	9	(46,142)		(38,682)
Total de gastos		<u>(2,678,018)</u>		<u>(2,637,150)</u>
Utilidad en operaciones		10,642,603		7,482,637
Otros ingresos (egresos):				
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	10	56,712,258		-
Otros ingresos		1,460,804		1,056,373
Intereses pagados	13, 14, 15 y 19	(3,274,678)		(3,460,008)
Intereses ganados	4 y 5	8,477		298,632
Total de otros ingresos		<u>54,906,861</u>		<u>(2,105,003)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		65,549,464		5,377,634
Impuesto sobre la renta:				
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>
Utilidad neta		<u>B/ 65,456,990</u>		<u>10,154,035</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio

Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016

	Nota	Acciones comunes	Utilidades acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2014	B/.	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
Utilidad neta		-	65,456,990	65,456,990
Dividendos declarados			(4,800,000)	(4,800,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	B/.	10,000	123,142,761	123,152,761

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo

Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016

	Notas	2016	2015
Fujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		B/ 65,456,990	10,154,035
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	9	46,142	38,682
Ajuste de partida que no genera flujos de efectivo		(56,712,258)	-
Impuesto sobre la renta por pagar		-	442,974
Impuesto sobre la renta diferido		92,474	(5,219,375)
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		8,883,348	5,416,316
Alquileres por cobrar		112,112	(16,287)
Cuentas por cobrar - otros		257,898	9,966
Cuentas por cobrar - compañía relacionada		701	831
Gastos e impuestos pagados por adelantado		386,559	(284,229)
Anticipo a Proveedores		124,602	876,186
Depositos dados en garantía		(8,429)	-
Cuentas por pagar - proveedores		98,068	(154,630)
Impuesto sobre la renta pagado		(67,218)	(285,851)
Adelanto de clientes		410,351	224,071
Cuentas por pagar - otras		297,931	(53,109)
Depósito en garantía - clientes		-	228,499
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		10,495,923	5,961,763
Fujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Colocación de inversión en Depósitos a plazo fijo		5,200,000	(7,200,000)
Maduración de inversión en Depósitos a plazo fijo	9	(137,327)	13,000,000
Adquisición de activos fijos		19,663	(31,107)
Venta, descarte y reclasificación de activos fijos		(20,520,835)	-
Adiciones a propiedades de Inversión		20,149,004	(530,566)
Capitalización de costos de proyectos terminados		(5,468,600)	(13,721,580)
Incremento en los costos de proyectos en desarrollo		(758,095)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(8,483,253)	(8,483,253)
Fujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto de préstamos por pagar		-	7,900,000
Abono a préstamo		(5,062,963)	(4,639,260)
Sobregiros bancarios		(2,269,819)	64,951
Cuentas por pagar - compañía relacionada		(1,000)	(302,063)
Dividendos declarados		(4,800,000)	-
Dividendos por pagar		3,780,000	(320,000)
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento		(8,353,782)	2,703,628
Aumento neto de efectivo		1,384,046	182,138
Efectivo y equivalentes al inicio del año		893,681	711,543
Efectivo y equivalentes al final del año		2,277,727	893,681

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2016

1. Organización y operaciones

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

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

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 tendencia accionaria de la sociedad. 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.

Posteriormente, el 23 de noviembre de 2016, la Dirección General de Ingresos 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.

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.

Monedas funcional

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

Uso de estimaciones

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

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

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.



Bonos por pagar - Los bonos por pagar, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

Anticipos a proveedores

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

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

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

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:

Mobiliario y equipo	Años
Equipo de cómputo	3, 5 y 10
Maquinaria	3
Equipo de transporte	10
Mejoras- Oficina Administración	4 y 5
	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 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 incurrre.

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.

Adelantos recibidos por alquileres

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

Distribución de dividendos

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

Depósitos en garantía, alquileres

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

Reconocimiento de ingresos

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

Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el periodo 2015.

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas, han sido adoptadas en el periodo 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 19 - Beneficios a los empleados - Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados.** Las modificaciones permiten que las contribuciones que son independientes del número de años de servicio puedan ser reconocidos como una reducción en el costo del servicio en el periodo en el cual el servicio es prestado, en lugar de asignar las contribuciones a los periodos de servicio. Otras contribuciones de empleados o terceros se requieren que sean atribuidas a los periodos de servicio, ya sea usando la fórmula de contribución del plan o sobre una base lineal. Vigente a partir del 1 de julio de 2014.

Mejoras anuales

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

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

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

Nuevas normas

- *NIIF 9 - Instrumentos Financieros.* Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.
- *NIIF 15 - Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes.* Los requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Vigente a partir del 1 de enero de 2017.

Modificaciones a las NIIF

- *NIC 16 y NIC 38 - Aclaración de métodos aceptables de depreciación y amortización.* Se agregan consideraciones para la determinación de la vida útil del activo fijo y el intangible: "Futuras reducciones esperadas en el precio de venta de un elemento que se produce utilizando un activo intangible podría indicar la expectativa de tecnológica o comercial obsolescencia de los activos, lo que, a su vez, podría reflejar una reducción de futuros beneficios económicos incorporados al activo". Vigente a partir del 1 de julio de 2016.

- *NIC 1 - Iniciativa de revelación.* Mejorar la eficacia de las revelaciones, que incluye acciones específicas, así como una amplia y ambiciosa revisión de requisitos de revelaciones de la Norma. Vigente a partir del 1 de enero de 2016.

Mejoras anuales

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

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

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	diciembre 2016	diciembre 2015
Caja menuda	450	100
Banistmo, S.A.	10,707	56,027
Bac Panamá, S.A	-	1,093
Banco General, S.A.	348,975	23,441
Banco Aliado, S.A.	5,799	21,372
MMG Bank & Trust, Ltd.	-	10,685
MMG Bank Corporation	-	10,613
Prival Bank, S.A.	159,008	6,573
Towerbank International, Inc.	12,129	3,080
The Bank of Nova Scotia	25,001	25,000
The Bank of Nova Scotia- Deposito Overnight	1,715,658	735,697
	<u>2,277,727</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%.

Al 31 de diciembre de 2016 el deposito 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 de 2016, la compañía mantiene inversión en depósitos a plazo fijo, los cuales de detallan a continuación:

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 los depósitos a plazo fijo generaron intereses por un total de B/. 3,334 (2015- B/. 291,521).

6. Alquileres por cobrar

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

7. Acuerdos y convenios por cobrar

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

	diciembre 2016	diciembre 2015
Universidad de Panamá	4,211,385	4,314,838
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	254,523	369,296
The Bank Nova Scotia	-	46,672
Menos: porción corriente	4,465,908	4,730,806
	110,197	221,544
	<u>4,355,711</u>	<u>4,509,262</u>

Universidad de Panamá

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

Mediante certificación con fecha 30 de diciembre de 2014, la Universidad de Panamá, reconoció un nuevo crédito por la suma de B/. 1,422,851. Este crédito se suma al crédito autorizado anteriormente, teniendo las mismas condiciones del crédito anterior. A la fecha de los estados financieros, el crédito a favor otorgado por la Universidad de Panamá por devengar es por la suma de B/.4,211,385 (Dic.2015: B/.4,314, 838).

Elektra Noreste

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

Para las etapas 1 y 2 el saldo corresponde a las obras eléctricas equivalentes aéreos (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.

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 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. 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 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. 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 Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. 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
EIapa 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	48,275	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	36,580	-
		<u>254,523</u>	

En septiembre 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 2016, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. 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, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., 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 de detallan a continuación:

	diciembre 2016	diciembre 2015
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>

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

Costo	diciembre 2016				Total	
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte		Mejoras
Al inicio del año	36,256	8,560	86,785	56,899	188,054	376,554
Adiciones	18,093	1,590	116,132	1,512	-	137,327
Descarte	(401)	-	-	(30,251)	-	(30,652)
Al final del año	<u>53,948</u>	<u>10,150</u>	<u>202,917</u>	<u>28,160</u>	<u>188,054</u>	<u>483,229</u>
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	12,421	5,050	24,016	14,509	33,582	89,578
Gastos del año	7,175	2,268	17,198	6,069	13,432	46,142
Descarte	(401)	-	-	(10,588)	-	(10,989)
Al final del año	<u>19,195</u>	<u>7,318</u>	<u>41,214</u>	<u>9,990</u>	<u>47,014</u>	<u>124,731</u>
	<u>34,753</u>	<u>2,832</u>	<u>161,703</u>	<u>18,170</u>	<u>141,040</u>	<u>358,498</u>

Costo	diciembre 2015					
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras	Total
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
Depreciación y amortización acumulada						
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

10. Propiedades de inversión

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

	diciembre 2016	diciembre 2015
Saldo al inicio del año	96,539,605	96,009,039
Adiciones	20,520,835	530,566
Cambio en el valor razonable	56,712,258	-
Saldo al final del año	173,772,698	96,539,605

Descripción	Costo según libros		Valor de los avalúos		Cambio en el valor razonable
Adiciones	63,095,513	172,519,813	172,519,813	109,424,300	-
	1,252,885	1,252,885	1,252,885	-	-
	64,348,398	173,772,698	173,772,698	109,424,300	-

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 periodo se dio la incorporación de los flex 8, 9, 10 y 11 por un monto de B/. 68,824,648 y otras mejoras a la infraestructura.

11. Costos acumulados de proyecto en desarrollo

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

	diciembre 2016	diciembre 2015
Contrato de construcción	735,090	9,784,355
Materiales de construcción	1,017,991	4,631,911
Extras de construcción	282,229	1,320,299
Planos arquitectónicos	50,511	608,079
Otros costos menores	-	155,524
Permisos varios	24,784	149,254
Seguros y fianzas	27,964	79,085
Estudios	23,209	78,952
Comisiones bancarias	-	34,055
Cargos bancarios	-	458
Gastos legales y notariales	-	210
	<u>2,161,778</u>	<u>16,842,182</u>

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

	Diciembre 2016	Diciembre 2015
Saldo a Inicio del Año	16,842,182	3,120,602
Aumento	5,468,600	13,721,580
menos: Capitalización	(20,149,004)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>B/. 2,161,778</u>	<u>16,842,182</u>

12. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre, la Compañía no mantiene saldos y transacciones con partes relacionadas:

	diciembre 2016	diciembre 2015
Cuentas por cobrar:		
Administraciones y Servicios Integrados, S.A.	-	701
	<u>-</u>	<u>701</u>

diciembre	diciembre
2016	2015

Cuentas por pagar:		
Vicons LTD.	-	1,000
	-	1,000

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

diciembre	diciembre
2016	2015

Transacciones:		
Gastos - Servicios profesionales	300,000	550,000

13. Sobregiros bancarios

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

diciembre	diciembre
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/.6,051 (2015: B/.12,375).

14. Préstamos bancarios por pagar

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

diciembre	diciembre
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 e 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, garantizado con hipoteca de bienes e inmuebles.

	27,039,444	29,552,407
	48,964,444	54,027,407
	5,486,667	5,062,963
	<u>43,477,777</u>	<u>48,964,444</u>

Menos: porción corriente

Porción no corriente

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

Para el préstamo 1 en el año 7, se establece un abono final del B/. 10,966,667 o prorrogables por un período adicional de 3 años a opción del banco. Para el préstamo 2 se establece un abono final de B/. 15,923,765 o prorrogables por un período adicional de 4 años a opción del banco.

La Compañía había pagado 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. A la fecha, la compañía emitió bonos por la suma de B/.4,946,000 los cuales fueron listados en la Bolsa de Valores de Panamá, siendo Zarak Capital Corp. el agente de estructuración, Prival Securities Inc., el agente colocador y Prival Bank, S.A. el agente de pago.

Bonos corporativos	Serie A (subordinada)
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.

El día 27 de abril de 2016 se llevó a cabo un cambio en la tenencia accionaria de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., esto 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. la primera sociedad 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 la segunda sociedad. 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.

17. Gastos generales y administrativos

	<u>diciembre</u> <u>2016</u>	<u>diciembre</u> <u>2015</u>
Teléfono e internet	7,974	4,714
Electricidad	52,657	14,160
Agua	13,764	13,643
Seguros	162,120	119,015
Útiles de oficina	8,628	5,395
Vigilancia y seguridad	163,875	184,275
Servicios de administración	459,453	381,214
Aseo y limpieza	29,038	106,486
Recolección de basura	70,982	-
Servicios profesionales	409,772	630,406
Impuestos	3,240	23,356
Reparación y mantenimiento	601,696	307,354
Jardinería	91,436	68,793
Alquiler	29,046	-
Donaciones y patrocinios	150	-
Combustible	6,212	-
Mercadeo y publicidad	2,201	39,814
Uniforme de personal	4,646	284
Legales, notariales	71,778	64,306
Comisiones y cargos bancarios	21,971	54,988
Comision por alquiler	97,305	47,258
Perdida en construccion	34,483	157,881
Otros gastos	<u>82,543</u>	<u>169,505</u>
	B/.	<u>2,392,847</u>
	<u>2,424,970</u>	<u>2,424,970</u>

18. Impuestos sobre la renta

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

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

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 acopian 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 periodo 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.

Siempre que la Sociedad de Inversión Inmobiliaria se mantenga en cumplimiento de los requisitos antes señalados, recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación el Impuesto sobre la Renta y ésta queda obligada a retener el diez por ciento (10%) del monto distribuido a los tenedores de sus cuotas de participación, al momento de realizar dicha distribución.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en el párrafo anterior sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. paga impuestos de acuerdo a las leyes de la República de Panamá. Al 31 de diciembre la compañía estaba registrada como sociedad de inversión inmobiliaria y en calidad de subsidiaria podrá acogerse al régimen especial destinado para estos tipos de sociedades, adoptando como política

la distribución de no menos del 90% de la utilidad neta del periodo; Por ende, al 31 de diciembre de 2016 la sociedad no pagará impuesto sobre la renta por el método tradicional o Cair pero deberá retener, en dicho concepto, el 10% sobre los dividendos distribuidos en el periodo.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	B/. 65,549,464	5,377,634
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión	(56,712,258)	-
Depreciación y amortización	(4,377,858)	(6,943,348)
Ingresos no gravables	(8,477)	(298,632)
Gastos No deducibles	27	3,843,558
Arrastre de pérdidas	-	(207,316)
Utilidad (pérdida) neta fiscal	B/. 4,450,898	1,771,896
Impuesto sobre la renta 25%	B/. -	442,974

De acuerdo a la legislación vigente, la sociedad puede deducir las pérdidas fiscales acumuladas en 5 años fiscales siguientes, a razón del 20% de la pérdida por año, sin que la porción con derecho a deducir sea mayor al 50% del impuesto determinado en cada ejercicio en que se deducirá la referida pérdida. Al 31 de diciembre de 2016, las pérdidas acumuladas se integran como sigue:

	Importe	Vigencia
2012	21,030	2017
2013	144,152	2018
	<u>165,182</u>	

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

	diciembre	diciembre
	2016	2015
Activo diferido por arrastre de pérdidas	-	92,474

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



19. Compromisos

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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 periodo 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) periodo adicional de veinte (20) años. Al terminar este Contrato o su próroga, 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 periodo 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 invertida 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

En el mes de noviembre de 2016 fue cancelada la línea de crédito otorgada por el Banco General, S.A., por la suma de B/. 1,800,000.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no pagó intereses (2015- B/.67,623).

20. Administración del riesgo financiero

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

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

Las políticas de la Compañía para mitigar este riesgo consisten en evaluar previamente el riesgo crediticio de nuevos clientes mediante análisis de su situación financiera e historial de crédito, establecimiento de límites de créditos, monitoreo constante de los saldos de las cuentas y gestión de cobros periódicamente. En cuanto al efectivo en bancos, los

fondos están depositados en instituciones de prestigio nacional e internacional, lo cual da una seguridad intrínseca de su recuperación.

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

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