

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

**Al 30 de septiembre de 2017**

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 30 de septiembre de 2017, el Emisor cuenta con un total de activos de \$186,685,900. Hasta la fecha del 30 de septiembre de 2017, los estados financieros interinos muestran un crecimiento del 1.91% o un total de \$ 3,489,894 en activos respecto al 31 de diciembre de 2016. Dicho crecimiento en los Activos totales se debe principalmente al crecimiento en la Propiedad de Inversión del 4.09% o un total de \$7,106,707 respecto a diciembre 2016, entre otras variaciones.

Al 30 de septiembre de 2017 el Emisor cuenta con un total \$717,944 en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un total de \$153,123 en cuentas por cobrar. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de \$871,067 entre efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar, lo cual cubre en su totalidad las cuentas por pagar a proveedores de \$29,453.

**B. Recursos de capital**

Al 30 de septiembre de 2017 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 \$132,522,029. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de \$132,512,029; 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 \$50,161,338, por tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.38 al 30 de septiembre de 2017, presentando una disminución del 13.53% respecto al 31 de diciembre de 2016 que el endeudamiento de la empresa era de 0.44. 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 30 de septiembre de 2017 a \$11,553,870 respecto al 30 de septiembre de 2016 que fue de \$9,536,809, su ganancia neta contable que asciende a la suma total de \$12,089,271 para el 30 de septiembre de 2017 (2016- \$61,168,355) esta disminución en la ganancia se debe a los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizados al 30 de septiembre de 2016, por la incorporación de edificios que se estaban construyendo y los avalúos realizados. Para el 30 de septiembre de 2017 se dieron cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión por la suma de B/.3,669,492 mientras que para el 30 de septiembre de 2016 los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión fueron por la suma de \$55,084,592. La disminución porcentual entre 2017 y 2016 de la ganancia financiera fue del 80.24% por lo enunciado precedentemente de los resultados de incorporación de edificios y avalúos realizados.

Haciendo reconciliación del resultado contable vs fiscal (como se explica en nota a estados financieros interinos no auditados). Se puede observar que el resultado fiscal al 30 de septiembre de 2017 es una ganancia neta de \$4,580,842 y al 30 de septiembre de 2016 una ganancia neta de \$3,017,469.

#### D. Análisis de perspectivas del emisor

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, seguirá arrendando locales a empresas con necesidad de espacios comerciales como también para centros de distribución y logística.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>Nueve meses al 30 de septiembre 2017</b>	<b>Semestre al 30 de junio 2017</b>	<b>Trimestre al 31 de marzo 2017</b>	<b>Doce meses al 31 de diciembre 2016 (auditado)</b>
Ventas o Ingresos Totales acumulados al trimestre	<b>12,702,900</b>	8,247,922	4,099,635	14,789,903
Margen Operativo acumulado	<b>9,660,792</b>	6,284,603	3,079,761	10,688,741
Gastos Generales y Administrativos	<b>1,893,078</b>	1,191,397	627,383	2,631,880
Utilidad o Pérdida Neta antes de impuesto sobre la renta (incluye ganancia por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión)	<b>12,089,271</b>	9,079,171	2,660,657	65,549,461
Acciones emitidas y en circulación	<b>500</b>	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción después de impuesto acumulado (incluye ganancia por cambio en el valor razonable de propiedad de inversión)	<b>24,179</b>	18,158	5,321	130,914
Depreciación y Amortización	<b>39,381</b>	26,391	13,123	46,140
Utilidades o pérdidas no recurrentes acumuladas (cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión)	<b>3,669,492</b>	3,669,492	-----	56,712,258

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>Nueve meses al 30 de septiembre 2017</b>	<b>Semestre al 30 de junio 2017</b>	<b>Trimestre al 31 de marzo 2017</b>	<b>Doce meses al 31 de Diciembre 2016 (auditado)</b>
Activo Circulante	<b>932,894</b>	589,777	1,470,909	2,536,386
Activos Totales	<b>186,685,900</b>	186,592,296	183,080,699	183,196,006
Pasivo Circulante	<b>6,312,943</b>	6,287,020	8,816,652	6,409,192
Deuda a Largo Plazo	<b>47,850,928</b>	49,043,347	48,450,632	53,634,056
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	<b>10,000</b>	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	<b>132,512,029</b>	131,251,929	125,803,415	123,142,758
Patrimonio Total	<b>132,522,029</b>	131,261,929	125,813,415	123,152,758

<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Dividendo declarado /Acción (Acumulado)	<b>5,440</b>	1,940	-----	9,600
Deuda Total/Patrimonio	<b>0.40</b>	0.42	0.46	0.49
Capital de Trabajo (AC - PC)	<b>(5,380,049)</b>	(5,697,243)	(7,345,743)	(3,872,806)
Razón Corriente (AC / PC)	<b>0.14</b>	0.09	0.17	0.40

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

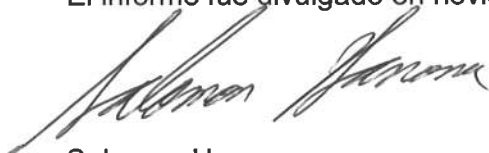
Se adjuntan Estados Financieros Interinos no auditados al 30 de septiembre de 2017.

### IV PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

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

El informe fue divulgado en noviembre 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)  
30 de septiembre de 2017



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 - 24

  
**Representante Legal**

  
**CPA**

Informe del Contador Público Autorizado

A la Junta Directiva

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

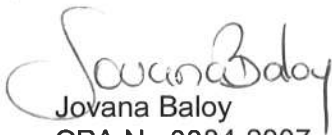
Subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Los Balances generales interinos que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 30 de septiembre de 2017 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 30 de septiembre de 2016, han sido preparados de los registros contables de la compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada uno de los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente

  
Jovana Baloy  
CPA No.0084-2007  
noviembre 2017

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

**Estado de situación financiera**  
**30 de septiembre de 2017**

	Notas	2017	2016
<b>Activos</b>			
<b>Activos circulantes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4 B/.	717,944	2,277,725
Alquileres por cobrar	5	49,023	26,533
Acuerdos y Convenios por cobrar	6	104,100	110,193
Anticipos a proveedores		10,544	1,118
Cuentas por cobrar- otras		-	7,000
Gastos e impuesto pagado por adelantado	7	51,283	113,817
<b>Total de activos circulantes</b>		<b>932,894</b>	<b>2,536,386</b>
<b>Activos no circulantes:</b>			
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	8	339,207	358,497
Propiedad de inversión	9	180,879,407	173,772,700
Costos acumulados de proyecto en desarrollo	10	33,984	2,161,779
Acuerdos y Convenios por cobrar	6	4,488,593	4,355,715
Depósitos en garantía		11,815	10,929
<b>Total de activos no circulantes</b>		<b>185,753,006</b>	<b>180,659,620</b>
<b>Total activos</b>	B/.	<b>186,685,900</b>	<b>183,196,006</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos circulantes:</b>			
Sobregiros bancarios	12 B/.	61,450	-
Préstamo bancarios por pagar	13	5,769,139	5,486,667
Cuentas por pagar - proveedores		29,453	174,228
Adelantos recibidos por alquileres		199,488	176,592
Impuesto y otros pasivos por pagar		253,413	571,705
<b>Total de pasivos circulantes</b>		<b>6,312,943</b>	<b>6,409,192</b>
<b>Pasivos no circulantes:</b>			
Préstamo bancarios por pagar	13	39,384,749	43,477,777
Depósitos en garantía, alquileres		1,520,179	1,430,279
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	11	2,000,000	-
Dividendos por pagar		-	3,780,000
Bonos por pagar	11 y 14	4,946,000	4,946,000
<b>Total de pasivos no circulantes</b>		<b>47,850,928</b>	<b>53,634,056</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>54,163,871</b>	<b>60,043,248</b>
Compromisos	18	-	-
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones Comunes	15	10,000	10,000
Utilidades acumuladas		132,512,029	123,142,758
<b>Total de patrimonio</b>		<b>132,522,029</b>	<b>123,152,758</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	B/.	<b>186,685,900</b>	<b>183,196,006</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



## Estado de resultados integrales

### Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Ingresos:</b>			
Arrendamiento de terreno		B/. 171,180	135,810
Arrendamiento de estacionamientos		43,150	39,900
Arrendamiento de galeras		11,209,397	9,261,818
Arrendamiento de ductos		130,143	99,281
<b>Total de ingresos</b>		<u>11,553,870</u>	<u>9,536,809</u>
<b>Gastos:</b>			
Gastos generales y administrativos	16	(1,736,934)	(1,759,129)
Alquiler de terreno	18	(156,144)	(154,858)
Depreciación	8	(39,381)	(33,611)
<b>Total de gastos</b>		<u>(1,932,459)</u>	<u>(1,947,598)</u>
<b>Utilidad en operaciones</b>		<b>9,621,411</b>	<b>7,589,211</b>
<b>Otros ingresos (egresos):</b>			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	3,669,492	55,084,592
Otros ingresos		1,147,177	1,050,979
Intereses pagados	12, 13 y 14	(2,350,662)	(2,471,288)
Intereses ganados	4	1,853	7,335
<b>Total de otros ingresos</b>		<u>2,467,860</u>	<u>53,671,618</u>
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>		<b>12,089,271</b>	<b>61,260,829</b>
<b>Impuesto sobre la renta:</b>			
Corriente	17	-	-
Diferido		-	(92,474)
<b>Total de impuesto sobre la renta</b>		<u>-</u>	<u>(92,474)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>B/. 12,089,271</u>	<u>61,168,355</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Representante Legal



CPA

## Estado de cambios en el patrimonio

### Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	B/.	10,000	62,485,771	62,495,771
Dividendos distribuidos			(4,800,000)	(4,800,000)
Ganancia neta		-	65,456,987	65,456,987
Saldo al 31 de diciembre de 2016		10,000	123,142,758	123,152,758
<b>Utilidad neta</b>		-	<b>12,089,271</b>	<b>12,089,271</b>
<b>Dividendos declarados</b>			<b>(2,720,000)</b>	<b>(2,720,000)</b>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2017</b>	B/.	<u><b>10,000</b></u>	<u><b>132,512,029</b></u>	<u><b>132,522,029</b></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Representante Legal

## Estado de flujos de efectivo

### Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017

	Notas	2017	2016
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	B/.	12,089,271	61,168,355
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	39,381	33,611
Ajuste de partida que no genera flujos de efectivo		(3,669,492)	(55,084,592)
Impuesto sobre la renta diferido		-	92,474
<b>Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo</b>		<b>8,459,160</b>	<b>6,209,848</b>
Alquileres por cobrar		(22,490)	(8,636)
Cuentas por cobrar - otros		(119,785)	238,875
Cuentas por cobrar - compañía relacionada		-	701
Gastos e impuestos pagados por adelantado		62,534	214,554
Anticipo a Proveedores		(9,426)	80,244
Depositos dados en garantía		(886)	(8,429)
Cuentas por pagar - proveedores		(144,775)	214,780
Adelanto de clientes		22,896	(25,008)
Cuentas por pagar - otras		(318,292)	(161,106)
Depósito en garantía - clientes		89,900	297,525
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<b>8,018,836</b>	<b>7,053,348</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Depósitos a plazo fijo		-	5,200,000
Adquisición de activos fijos	8	(20,091)	(131,093)
Venta descarte y reclasificación de activos fijos		-	19,663
Propiedades de Inversión		(3,437,215)	(19,173,518)
Costos acumulados de proyectos terminados		2,127,795	14,514,451
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<b>(1,329,511)</b>	<b>429,503</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Abono a préstamo		(3,810,556)	(3,717,777)
Sobregiros bancarios		61,450	(1,794,496)
Cuentas por pagar - compañía relacionada		2,000,000	(1,000)
Dividendos pagados		(6,500,000)	(600,000)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<b>(8,249,106)</b>	<b>(6,113,273)</b>
(Disminución) Aumento neto de efectivo		(1,559,781)	1,369,578
Efectivo y equivalentes al inicio del año		2,277,725	893,681
Efectivo y equivalentes al final del año	4 B/.	<b>717,944</b>	<b>2,263,259</b>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

**30 de septiembre de 2017**

## **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. 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.

Mediante escritura No. 3407 del 22 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 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.

### **Moneda funcional**

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

### **Uso de estimaciones**

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

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

### **Anticipos a proveedores**

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

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

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

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

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

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

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

### **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.

### **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 de Accionista y/o Junta Directiva de la Compañía. Posteriormente el pasivo se amortiza mediante los pagos realizados al accionista.

### **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.

### **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.



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

**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 consolidados del Grupo para el período de aplicación inicial.

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2017, la Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	<b>septiembre</b>	diciembre
	<b>2017</b>	2016
Caja menuda	700	450
Banistmo, S.A.	1,708	10,707
Banco Aliado, S.A.	1,589	5,799
Banco General, S.A.	4,800	348,973
The Bank of Nova Scotia	42,601	25,001
Prival Bank, S.A.	152,767	159,008
The Bank of Nova Scotia- Fideicomiso	513,779	-
The Bank of Nova Scotia- Deposito Overnight	-	1,715,658
Towerbank International, Inc.	-	12,129
	<b>717,944</b>	<b>2,277,725</b>

La compañía mantiene un contrato de Fideicomiso el cual genera intereses según tabla aplicada por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. al balance diario de la cuenta. Además, 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 30 de septiembre de 2017 el depósito Overnight y el fideicomiso generaron intereses por un total de B/.1,853, (Al 30 de septiembre de 2016 el depósito Overnight y el depósito plazo fijo generaron intereses por la suma de B/. 7,335).

#### 5. 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.

#### 6. Acuerdos y convenios por cobrar

Al 30 de septiembre de 2017, la Compañía mantiene acuerdos y convenios por cobrar, los cuales se detallan a continuación:

	<b>septiembre</b>	diciembre
	<b>2017</b>	2016
Universidad de Panamá	4,412,301	4,211,385
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	180,392	254,523
	4,592,693	4,465,908
Menos: porción corriente	104,100	110,193
	<b>4,488,593</b>	<b>4,355,715</b>

### Universidad de Panamá

Mediante certificaciones recibidas, la Universidad de Panamá ha reconocido créditos correspondientes al reembolso del 70% de las inversiones realizadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. en la construcción de la infraestructura. Estos reembolsos serán reconocidos 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; 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.

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/.4,412,301 (Dic.2016: B/.4,211,385).

### 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 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.

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.

	<b>Convenio</b>	<b>Monto</b>	<b>Consumo promedio en KWH</b>
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	116,967	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	39,755	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	23,670	-
		<u>180,392</u>	

En agosto 2017 la compañía recibió la suma de B/. 12,283 cancelando la totalidad del saldo del convenio GSAC-PMA-CC-100-09 (Etapa 1 y 2).

En julio 2017 la compañía recibió pago parcial del convenio GSAC-PMA-CC-100-09 (Etapa 1 y 2) por la suma de B/. 15,354.

En abril 2017 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/. 12,911.

En marzo 2017 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-061-15 (Edificio Flex 8 y 9) por la suma de B/.8,519 y pago parcial del convenio DI-GI-DPP-041-15 (Edificio Flex 10) por la suma de B/.25,064.

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.

**7. Gastos e impuestos pagados por adelantado**

Al 30 de septiembre, la Compañía mantiene gastos e impuestos pagados por adelantado, los cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2017	diciembre 2016
I.T.B.M.S.	-	104,174
Inventario de controles	4,751	7,887
Seguros pagados por anticipado	46,532	1,756
	<u>51,283</u>	<u>113,817</u>

**8. Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto**

	<u>Septiembre 2017</u>					Total
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras	
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	53,945	10,150	202,917	28,160	188,054	483,226
Adiciones	3,504	-	15,406	-	1,181	20,091
Descarte	-	-	-	-	-	-
Al final del año	<u>57,449</u>	<u>10,150</u>	<u>218,323</u>	<u>28,160</u>	<u>189,235</u>	<u>503,317</u>

**Depreciación y amortización acumulada**

Al inicio del año	19,194	7,318	41,214	9,989	47,014	124,729
Gastos del año	5,795	1,356	17,746	4,338	10,146	39,381
Descarte	-	-	-	-	-	-
Al final del año	<u>24,989</u>	<u>8,674</u>	<u>58,960</u>	<u>14,327</u>	<u>57,160</u>	<u>164,110</u>
	<u>32,460</u>	<u>1,476</u>	<u>159,363</u>	<u>13,833</u>	<u>132,075</u>	<u>339,207</u>

Diciembre 2016

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras	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
Descarte	(401)	-	-	(30,251)	-	(30,652)
Al final del año	<u>53,945</u>	<u>10,150</u>	<u>202,917</u>	<u>28,160</u>	<u>188,054</u>	<u>483,226</u>

**Depreciación y amortización acumulada**

Al inicio del año	12,421	5,050	24,016	14,509	33,582	89,578
Gastos del año	7,174	2,268	17,198	6,068	13,432	46,140
Descarte	(401)	-	-	(10,588)	-	(10,989)
Al final del año	<u>19,194</u>	<u>7,318</u>	<u>41,214</u>	<u>9,989</u>	<u>47,014</u>	<u>124,729</u>
	<u>34,751</u>	<u>2,832</u>	<u>161,703</u>	<u>18,171</u>	<u>141,040</u>	<u>358,497</u>

### 9. 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.

	septiembre 2017	diciembre 2016
Saldo al inicio del año	173,772,700	96,539,605
Adiciones y ajustes	3,437,215	20,520,837
Cambio en el valor razonable	3,669,492	56,712,258
Saldo al final del año	<u>180,879,407</u>	<u>173,772,700</u>

Descripción	Costo según libros	Valor de los avalúos	Cambio en el valor razonable
	66,408,992	179,502,784	113,093,792
Adiciones y ajustes posteriores a los últimos Avalúos realizados	<u>1,376,623</u>	<u>1,376,623</u>	-
	<u>67,785,615</u>	<u>180,879,407</u>	<u>113,093,792</u>

La Compañía mantiene contratos de alquileres operativos para las propiedades de inversión. Los gastos de operaciones directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos.

### 10. Costos acumulados de proyecto en desarrollo

Al 30 de septiembre, la Compañía mantiene costos acumulados de proyecto en desarrollo, los cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2017	diciembre 2016
Materiales de construcción	B/.	18,130
Extras de construcción	18,130	1,017,992
Planos arquitectónicos	2,460	282,229
Estudios	7,263	50,511
Permisos varios	5,631	23,209
Contrato de construcción	500	24,784
Seguros y fianzas	-	735,090
	<u>-</u>	<u>27,964</u>
	<u>B/.</u>	<u>33,984</u>
	<u>33,984</u>	<u>2,161,779</u>

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

	septiembre 2017	diciembre 2016
Saldo a Inicio del Año	2,161,779	16,842,182
Aumento	1,185,684	5,468,601
menos: Capitalización	(3,313,479)	(20,149,004)
Saldo	<u>B/. 33,984</u>	<u>2,161,779</u>

#### 11. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2017, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas:

	septiembre 2017	diciembre 2016
<b><u>Cuentas por pagar:</u></b>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	2,000,000	-
	<u>2,000,000</u>	<u>-</u>
<b><u>Bonos por pagar:</u></b>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	4,946,000	4,946,000
	<u>4,946,000</u>	<u>4,946,000</u>

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

	septiembre 2017	septiembre 2016
<b><u>Transacciones:</u></b>		
Gastos - Servicios profesionales	225,000	225,000
Gastos financieros	<u>450,086</u>	<u>-</u>

#### 12. Sobregiros bancarios

Al 30 de septiembre, la Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2017	diciembre 2016
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.	61,450	-
	<u>61,450</u>	<u>-</u>

Al 30 de septiembre de 2017, la Compañía había pagado intereses y FECl por la suma de B/.5,862 (2016: B/.6,027).

### 13. Préstamos bancarios por pagar

Al 30 de septiembre, la Compañía mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2017	diciembre 2016
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.	20,125,000	21,925,000
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.	25,028,888	27,039,444
	<u>45,153,888</u>	<u>48,964,444</u>
Menos: porción corriente	5,769,139	5,486,667
Porción no corriente	<u>39,384,749</u>	<u>43,477,777</u>

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 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 al 30 de septiembre de 2017, en concepto de intereses la suma de B/.1,894,714 (2016: B/.2,013,526).

El 30 de junio de 2017 se celebró un “Contrato de Fideicomiso” entre la sociedad Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Fideicomitente), The Bank of Nova Scotia (PANAMÁ) S.A. (Fiduciario) y The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) (Beneficiario). Con el objeto de garantizar las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Préstamos con The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) y los demás Documentos del Financiamiento, el Fideicomitente decidió ceder, transferir y traspasar a favor del Fiduciario derechos, para beneficio del Beneficiario.

El Fideicomitente y el Fiduciario constituyeron un Fideicomiso irrevocable en beneficio del Beneficiario, de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, modificada por la Ley número 21 del 10 de marzo de 2017, y sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

En el Contrato de Fideicomiso se establece como bienes del fideicomiso los “Derechos Cedidos”. Los “Derechos Cedidos” son los créditos que le corresponden al Fideicomitente en concepto de los pagos pactados en los contratos de subarrendamiento cedidos conforme los Contratos de Cesión que se celebren entre el Fideicomitente y el Fiduciario. Son créditos que le corresponden o le lleguen a corresponder a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A, en concepto de los pagos dimanantes de los Contratos de Sub-Arrendamiento que se describan en cada uno de los anexos que, de tiempo en tiempo, se vayan incorporando a los contratos de cesión de créditos.

El 30 de junio de 2017 se celebró un “Contrato de cesión” y un “Contrato de cesión de créditos adicionales” entre el Fideicomitente y el Fiduciario. En el primero, la cesión de los créditos es irrevocable y en el segundo las cesiones son revocables según indique el Fideicomitente.

#### **14. 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. En septiembre 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.

<b>Bonos corporativos</b>	<b>Serie A</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 esta 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 30 de septiembre de 2017, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/. 450,086 (2016: B/. 451,735).

### **15. 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.

### **16. Gastos generales y administrativos**

Al 30 de septiembre, la Compañía mantiene los siguientes gastos generales y administrativos:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Teléfono e internet	B/. 7,093	5,959
Electricidad	47,286	38,774
Agua	11,076	10,266
Seguros	136,043	120,906

**Continuación...**

Útiles de oficina	5,987	7,364
Vigilancia y seguridad	115,195	123,570
Aseo y limpieza	12,311	24,637
Recolección de basura	48,411	53,728
Servicios profesionales	727,221	607,658
Impuestos	719	2,792
Reparación y mantenimiento	342,398	468,722
Jardinería	69,948	65,880
Alquiler	10,529	28,033
Combustible	5,253	5,149
Uniforme de personal	5,844	4,388
Legales, notariales	19,824	20,497
Comisiones y cargos bancarios	5,595	21,549
Comisión por alquiler	104,849	73,381
Perdida en construcción	-	14,772
Otros gastos	61,352	61,104
B/.	<u>1,736,934</u>	<u>1,759,129</u>

## 17. Impuestos sobre la renta

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

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo No. 706, párrafo 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 párrafo 2 del Artículo No. 706, párrafo 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 párrafo 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.

Al 30 de septiembre de 2017 y 2016 la Compañía tiene como resultado ganancia fiscal, de acuerdo con el siguiente análisis:

		<u>Septiembre 2017</u>	<u>Septiembre 2016</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	B/.	12,089,271	61,260,829
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión		(3,669,492)	(55,084,592)
Depreciación y amortización		(3,837,084)	(3,151,433)
Ingresos no gravables		(1,853)	(7,335)
Utilidad (pérdida) neta fiscal	B/.	4,580,842	3,017,469
Beneficio Fiscal:			
Beneficio fiscal por régimen especial de sociedades de inversión inmobiliaria		(4,580,842)	(3,017,469)
Renta neta gravable	B/.	-	-
Impuesto sobre la renta 25%	B/.	-	-

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 con la ley de impuesto sobre la renta. Al 30 de septiembre de 2016, se reconoce en resultado el impuesto diferido por arrastres de perdidas debido a que la compañía se acogió al régimen especial de sociedades de inversión inmobiliaria, por lo cual ya no es necesaria la utilización del beneficio fiscal de arrastre de pérdidas.

## 18. 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, parte de esta fue 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, parte de esta, 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 otorgó parte de esta 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, 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/.17,349.
- El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%.
- 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.

## 19. 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 y de liquidez.

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

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

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

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