

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

Al 31 de marzo de 2018

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 marzo de 2018, el Emisor cuenta con un total de activos de B/. 182,633,587. Hasta la fecha del 31 de marzo de 2018, los estados financieros interinos muestran una disminución del 0.26% o un total de B/. 483,376 en activos respecto al 31 de diciembre de 2017. Dicha disminución en los Activos totales se debe principalmente a la disminución del efectivo y equivalentes de efectivo en un 51.80% o un total de B/. 605,712 respecto a diciembre 2017, entre otras variaciones.

Al 31 de marzo de 2018 el Emisor cuenta con un total B/.563,517 en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un total de B/.129,639 en cuentas por cobrar. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de B/.693,156 entre efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar, lo cual cubre en su totalidad las cuentas por pagar a proveedores de B/. 30,051.

B. Recursos de capital

Al 31 de marzo de 2018 el Emisor contaba con un capital pagado de B/.10,000, correspondiente a la capitalización inicial de la empresa. El patrimonio neto del Emisor a la misma fecha era de B/.130,579,389. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/.130,569,389; esta utilidad está compuesta primordialmente por los cambios en el valor razonables de las propiedades de inversión.

La empresa cuenta con deuda financiera por la suma total de B/.47,182,977; por tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.36 al 31 de marzo de 2018, presentando una disminución del 4.83% respecto al 31 de diciembre de 2017 que el endeudamiento de la empresa era de 0.38. Dicha disminución se debe básicamente, a los abonos realizados a capital sobre la letra de los préstamos bancarios, entre otros.

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 de marzo de 2018 a B/.4,123,798 respecto al 31 de marzo de 2017 que fue de B/.3,707,144, su ganancia neta que asciende a la suma total de B/.3,182,457 para el 31 de marzo de 2018 (marzo 2017: B/.2,660,657).

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 31 de marzo de 2018 es una ganancia neta de B/.1,853,423 y al 31 de marzo de 2017 una ganancia neta de B/.1,421,133.

D. Análisis de perspectivas del emisor

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, seguirá sub-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:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (ACUMULADO)	Trimestre al 31 de marzo 2018	Doce meses al 31 de diciembre 2017 (Auditado)	Nueve meses al 30 de septiembre 2017	Semestre al 30 de junio 2017
Ventas o Ingresos Totales acumulados (sin incluir cambios en el valor razonable)	4,509,227	17,162,262	12,702,900	8,247,922
Margen Operativo acumulado (sin considerar el gasto de depreciación)	3,620,669	13,152,005	9,660,792	6,284,603
Gastos Generales y Administrativos (sin considerar el gasto de depreciación)	503,129	2,475,554	1,893,078	1,191,397
Utilidad o Pérdida Neta antes de impuesto sobre la renta (incluye ganancia por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión)	3,182,457	11,034,174	12,089,271	9,079,171
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 propiedad de inversión)	6,365	22,068	24,179	18,158
Utilidad o Pérdida por Acción (Disponible para accionistas, sin incluir ganancia por cambio en valor razonable de propiedades de inversión)	6,365	22,731	16,840	10,819
Depreciación y Amortización	13,284	52,432	39,381	26,391
Utilidades o pérdidas no recurrentes acumuladas (cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión)	-	(331,215)	3,669,492	3,669,492

BALANCE GENERAL (ACUMULADO)	Trimestre al 31 de marzo 2018	Doce meses al 31 de diciembre 2017 (Auditado)	Nueve meses al 30 de septiembre 2017	Semestre al 30 de junio 2017
Activo Circulante	844,914	1,379,401	932,894	589,777
Activos Totales	182,633,587	183,116,963	186,685,900	186,592,296
Pasivo Circulante	6,742,187	6,687,486	6,312,943	6,287,020
Deuda a Largo Plazo	45,312,011	48,332,545	47,850,928	49,043,347
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	130,569,389	128,086,932	132,512,029	131,251,929
Patrimonio Total	130,579,389	128,096,932	132,522,029	131,261,929

RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo declarado /Acción (Acumulado)	1,400	12,180	5,440	1,940
Deuda Total/Patrimonio	0.40	0.43	0.40	0.42
Capital de Trabajo (AC - PC)	(5,897,273)	(5,308,085)	(5,380,049)	(5,697,243)
Razón Corriente (AC / PC)	0.13	0.21	0.14	0.09
Utilidad Operativa / Gasto financiero	4.47	4.02	4.11	3.88

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

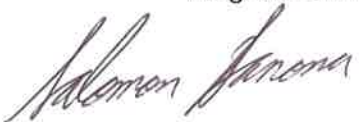
Se adjuntan Estados Financieros Interinos no auditados al 31 de marzo de 2018.

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 mayo 2018.



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 marzo de 2018



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



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 31 de marzo de 2018 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 31 de marzo de 2017, 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 marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada uno de los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente


Jovana Baloy
CPA No.0084-2007
mayo 2018

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

Estado de situación financiera

31 de marzo de 2018

	Notas	marzo 2018	diciembre 2017
Activos			
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	B/. 563,517	1,169,229
Alquileres por cobrar	5	25,539	51,011
Acuerdos y Convenios por cobrar	6	104,100	144,134
Anticipos a proveedores		14,914	8,861
Gastos e impuesto pagado por adelantado	7	136,844	6,166
Total de activos circulantes		844,914	1,379,401
Activos no circulantes:			
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	8	321,163	333,892
Propiedades de inversión	9	176,985,968	176,935,062
Costos acumulados de proyecto en desarrollo	10	67,594	34,258
Acuerdos y Convenios por cobrar	6	4,402,961	4,422,535
Depósitos en garantía		10,987	11,815
Total de activos no circulantes		181,788,673	181,737,562
Total activos	B/.	182,633,587	183,116,963
Pasivos y patrimonio			
Pasivos circulantes:			
Sobregiros bancarios	12	B/. 210,311	212,545
Préstamo bancarios por pagar	13	6,016,296	5,910,370
Cuentas por pagar - proveedores		30,051	50,006
Adelantos recibidos por alquileres		236,715	200,341
Impuesto y otros pasivos por pagar		248,814	314,224
Total de pasivos circulantes		6,742,187	6,687,486
Pasivos no circulantes:			
Préstamo bancarios por pagar	13	36,010,370	37,567,408
Depósitos en garantía, alquileres		1,515,433	1,520,929
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	11	2,840,208	3,740,208
Bonos por pagar	11 y 14	4,946,000	4,946,000
Dividendos por pagar		-	558,000
Total de pasivos no circulantes		45,312,011	48,332,545
Total de pasivos		52,054,198	55,020,031
Compromisos	18	-	-
Patrimonio:			
Acciones Comunes	15	10,000	10,000
Utilidades acumuladas		130,569,389	128,086,932
Total de patrimonio		130,579,389	128,096,932
Total de pasivos y patrimonio	B/.	182,633,587	183,116,963

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de resultados integrales

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2018

	<u>Notas</u>	<u>marzo</u> <u>2018</u>	<u>marzo</u> <u>2017</u>
Ingresos			
Arrendamiento de galeras	B/.	3,967,029	3,599,116
Arrendamiento de terreno		96,033	52,395
Arrendamiento de ductos		48,226	41,743
Arrendamiento de estacionamientos		12,510	13,890
Total de ingresos		<u>4,123,798</u>	<u>3,707,144</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	16	(451,081)	(575,335)
Alquiler de terreno	18	(52,048)	(52,048)
Depreciación y amortización	8	(13,284)	(13,123)
Total de gastos		<u>(516,413)</u>	<u>(640,506)</u>
Utilidad en operaciones		3,607,385	3,066,638
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	-	-
Otros ingresos		384,770	391,726
Intereses ganados	4	659	765
Gastos financieros	12, 13 y 14	(810,357)	(798,472)
Total de otros ingresos		<u>(424,928)</u>	<u>(405,981)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		3,182,457	2,660,657
Impuesto sobre la renta	17	-	-
Utilidad neta		<u>B/.</u> <u>3,182,457</u>	<u>2,660,657</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2018

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	B/.	10,000	123,142,758	123,152,758
Dividendos distribuidos		-	(6,090,000)	(6,090,000)
Utilidad neta		-	11,034,174	11,034,174
Saldo al 31 de diciembre de 2017		10,000	128,086,932	128,096,932
Dividendos distribuidos		-	(700,000)	(700,000)
Utilidad neta		-	3,182,457	3,182,457
Saldo al 31 de marzo de 2018	B/.	10,000	130,569,389	130,579,389

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo

Trimestre terminado el 31 de marzo de 2018

	<u>Notas</u>	<u>marzo</u> <u>2018</u>	<u>marzo</u> <u>2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta	B/.	3,182,457	2,660,657
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	13,284	13,123
Disposición de activos fijos		-	-
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	9	-	-
		<u>3,195,741</u>	<u>2,673,780</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		25,472	(73,781)
Acuerdos y convenios por cobrar		59,608	66,344
Cuentas por cobrar - compañía relacionada		-	-
Anticipo a Proveedores		(6,053)	(12,588)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(130,678)	(21,715)
Depositos dados en garantía		827	(886)
Cuentas por pagar - proveedores		(19,955)	24,150
Adelanto recibidos por alquileres		36,374	76,075
Impuestos y otros pasivos por pagar		(65,410)	(496,543)
Depósito en garantía recibidos de clientes		(5,496)	47,688
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>3,090,430</u>	<u>2,282,524</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de activos fijos	8	(554)	(19,473)
Propiedades de Inversión		(50,906)	(41,510)
Capitalización de costos de proyectos terminados		-	-
Aumento en los Costos de proyectos en desarrollo		(33,336)	(967,849)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(84,796)</u>	<u>(1,028,832)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Abono a préstamo		(1,451,112)	(1,345,185)
Sobregiros bancarios		(2,234)	697,851
Cuentas por pagar - compañía relacionada		(900,000)	2,000,000
Dividendos pagados		(1,258,000)	(3,780,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(3,611,346)</u>	<u>(2,427,334)</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo		(605,712)	(1,173,642)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		1,169,229	2,277,725
Efectivo y equivalentes al final del año	4 B/.	<u>563,517</u>	<u>1,104,083</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

31 de marzo de 2018

1. Organización y operaciones

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.), es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá en diciembre de 2005 e inició operaciones comerciales en noviembre de 2010 y su principal actividad es el desarrollo de proyectos de construcción y alquiler de bodegas y locales comerciales, ubicados en el corregimiento de Tocumen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, República de Panamá.

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

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

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

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 las depreciación y amortización de activos fijos, impuestos diferidos y medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Medición del Valor Razonable

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

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

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

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

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

riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

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.

Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo comprende efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos y los depósitos a plazos con un vencimiento a tres meses como máximo. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, La Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

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.

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

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

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

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

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipo	5 y 10
Equipo de Computo	3 y 4
Maquinaria	10
Equipo de transporte	4 y 5
Mejoras a oficina	14

Propiedades de inversión

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

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

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 y así generar las futuras propiedades de inversión. Estos costos incluyen todos los costos directos de materiales, mano de obra y costos indirectos. 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.

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.

Distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos al accionista de La Compañía se reconocen como un pasivo en el estado de situación financiera, en el período en que los dividendos son aprobados por la Junta Directiva y si se aprueban dividendos durante los tres primeros meses del periodo siguiente o hasta la fecha de la emisión de los estados financieros; lo que ocurra primero, siempre y cuando estos correspondan a utilidades generadas durante el periodo reportado, estos son reconocidos a la fecha de los estados financieros. Posteriormente el pasivo se amortiza mediante los pagos realizados al accionista.

Reconocimiento de ingresos

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

Impuesto sobre la renta

El 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 a la fecha del estado de situación financiera. Todo cambio en el impuesto, ya sea activo o pasivo, es reconocido como un componente de gasto de impuesto en el estado de resultados.

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

Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2017.

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

Modificaciones a las NIIF

- *NIC 7 – Iniciativa de revelación.* Cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiación. Vigente a partir del 1 de enero de 2017.

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.

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

- *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

- *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.

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2018, la Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	marzo	diciembre
	2018	2017
Caja menuda	700	700
The Bank of Nova Scotia	1,082	43,938
Banco Aliado, S.A.	1,552	1,589
Banistmo, S.A.	1,680	1,707
Banco General, S.A.	6,516	3,372
Prival Bank, S.A.	149,443	152,767
The Bank of Nova Scotia- Fideicomiso	402,544	965,156
	<u>563,517</u>	<u>1,169,229</u>

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. Adicional, mantiene un depósito overnight con The Bank of Nova Scotia el cual genera un interés de 0.25%.

Al 31 de marzo de 2018 el depósito Overnight y el fideicomiso generaron intereses por un total de B/. 659 (Al 31 de marzo 2017 el depósito Overnight generó intereses por la suma de B/. 765).

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 31 de marzo de 2018, la Compañía mantiene acuerdos y convenios por cobrar, los cuales se detallan a continuación:

	marzo 2018	diciembre 2017
Universidad de Panamá	4,360,253	4,386,277
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	146,808	180,392
	4,507,061	4,566,669
Menos: porción corriente	104,100	144,134
	4,402,961	4,422,535

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 de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. otorgado por la Universidad de Panamá por devengar es por la suma de B/.4,360,253 (Dic.2017: B/.4,386,277).

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.

	Convenio	Monto	Consumo promedio en KWH
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	91,902	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	31,236	-
Edificio C22	DI-GI-DPP-091-14	23,670	-
		<u>146,808</u>	

En enero 2018 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 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.

7. Gastos e impuestos pagados por adelantado

Al 31 de marzo de 2018, la Compañía mantiene gastos e impuestos pagados por adelantado, los cuales se detallan a continuación:

	marzo 2018	diciembre 2017
Inventario de controles	4,034	4,527
Seguros pagados por anticipado	132,810	1,639
	<u>136,844</u>	<u>6,166</u>

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

Marzo 2018

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	57,446	10,150	218,323	34,560	190,574	511,053
Adiciones	-	400	-	-	154	554
Descarte	-	-	-	-	-	-
Al final del año	<u>57,446</u>	<u>10,550</u>	<u>218,323</u>	<u>34,560</u>	<u>190,728</u>	<u>511,607</u>
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	26,910	8,926	64,970	15,796	60,558	177,160
Gastos del año	1,923	246	6,010	1,683	3,422	13,284
Descarte	-	-	-	-	-	-
Al final del año	<u>28,833</u>	<u>9,172</u>	<u>70,980</u>	<u>17,479</u>	<u>63,980</u>	<u>190,444</u>
	<u>28,613</u>	<u>1,378</u>	<u>147,343</u>	<u>17,081</u>	<u>126,748</u>	<u>321,163</u>

diciembre 2017

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	53,945	10,150	202,917	28,160	188,054	483,226
Adiciones	3,501	-	15,406	6,400	2,520	27,827
Descarte	-	-	-	-	-	-
Al final del año	57,446	10,150	218,323	34,560	190,574	511,053
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	19,194	7,318	41,214	9,989	47,014	124,729
Gastos del año	7,716	1,609	23,756	5,807	13,544	52,432
Descarte	-	-	-	-	-	-
Al final del año	26,910	8,927	64,970	15,796	60,558	177,161
	30,536	1,223	153,353	18,764	130,016	333,892

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

	marzo 2018	diciembre 2017
Saldo al inicio del año	176,935,062	173,772,700
Adiciones	50,906	3,772,565
Reconocimiento de crédito Universidad de Panama	-	(278,988)
Cambio en el valor razonable	-	(331,215)
Saldo al final del año	176,985,968	176,935,062

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

Descripción	Costo según libros	Valor de los avalúos	Cambio en el valor razonable
	67,797,592	176,890,677	109,093,085
Adiciones posteriores a los últimos avalúos realizados	95,291	95,291	-
	67,892,883	176,985,968	109,093,085

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 31 de marzo de 2018, la Compañía mantiene costos acumulados de proyecto en desarrollo, los cuales se detallan a continuación:

		marzo 2018	diciembre 2017
Materiales de construcción	B/.	38,406	18,130
Extras de construcción		11,128	2,460
Planos arquitectónicos		9,038	7,537
Estudios		5,631	5,631
Contrato de construcción		-	-
Permisos varios		3,391	500
Seguros y fianzas		-	-
	B/.	<u>67,594</u>	<u>34,258</u>

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

		marzo 2018	diciembre 2017
Saldo a Inicio del Año		34,258	2,161,779
Aumento		33,336	1,227,576
menos: Capitalización		-	(3,355,097)
Saldo al final del año	B/.	<u>67,594</u>	<u>34,258</u>

11. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2018, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se detallan a continuación:

		marzo 2018	diciembre 2017
<u>Cuentas por pagar:</u>			
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.		2,840,208	3,740,208
		<u>2,840,208</u>	<u>3,740,208</u>
<u>Bonos por pagar:</u>			
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.

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

17

	marzo 2018	marzo 2017
<u>Transacciones:</u>		
Ingreso - Arrendamientos	4,500	-
Gastos - Servicios profesionales	-	75,000
Gastos financieros	148,380	148,380

12. Sobregiros bancarios

Al 31 de marzo de 2018, la Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

	marzo 2018	diciembre 2017
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.2,000,000, devenga una tasa de interés de 4% anual, garantizado con fianza solidaria del accionista.	210,311	212,545

Al 31 de marzo de 2018, la Compañía había pagado intereses y FECl por la suma de B/.2,984 (2017: B/.1,705).

13. Préstamos bancarios por pagar

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

	marzo 2018	diciembre 2017
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.	18,450,000	19,175,000

Representante Legal



The Bank of Nova Scotia, préstamo por B/.32,400,000, concedido para el resarcimiento de los fondos invertidos en la construcción de los edificios actualmente identificados como (C-15, C-13/18 y Flex C-3, Flex 7 y otros en el complejo denominado Parque Industrial y Corporativo Sur), devenga una tasa de interés LIBOR + 3.65 % con un floor rate de 4% anual, con vencimiento 25 de septiembre de 2020, Renovable por un periodo adicional de 4 años a opción del banco, garantizado con hipoteca de bienes e inmuebles.

	23,576,666	24,302,778
	<u>42,026,666</u>	<u>43,477,778</u>
Menos: porción corriente	6,016,296	5,910,370
Porción no corriente	<u>36,010,370</u>	<u>37,567,408</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.

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.

Durante el año 2017 se celebraron "Contratos de cesión" y "Contratos de cesión de créditos adicionales" entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

La Compañía había pagado al 31 de marzo de 2018, en concepto de intereses y feci la suma de B/.658,993 (2017: B/.648,387).

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. Durante el mes de mayo de 2014, 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.

Bonos corporativos	Serie A
Monto	4,946,000
Fecha de Vencimiento	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

Representante Legal

Central Latinoamericana de
Valores.
CPA

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 31 de marzo de 2018, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/. 148,380 (marzo 2017: B/. 148,380).

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

		marzo 2018	marzo 2017
Teléfono e internet	B/.	2,460	2,036
Electricidad		14,094	14,783
Agua		3,483	3,443
Seguros		44,479	43,400
Útiles de oficina		1,320	1,305
Vigilancia y seguridad		44,897	38,610
Aseo y limpieza		5,726	5,796
Recolección de basura		12,155	14,736
Servicios profesionales		137,077	243,052
Impuestos		266	113
Acarreo y transporte		188	283
Donaciones		1,800	-
Reparación y mantenimiento		134,393	90,671
Jardinería		24,300	24,703
Alquiler		5,285	7,410
Combustible		2,174	2,259
Uniforme de personal		4,429	4,050
Legales, notariales		187	3,215
Letrero y señalización		6,988	3,676
Comisiones y cargos bancarios		2,373	603
Comisión por alquiler		-	46,991
Otros gastos		3,007	24,200
	B/.	<u>451,081</u>	<u>575,335</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 31 de marzo de 2018 y 2017 la Compañía tiene como resultado ganancia fiscal, de acuerdo con el siguiente análisis:

		marzo 2018	marzo 2017
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	B/.	3,182,457	2,660,657
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión		-	-
Depreciación y amortización		(3,541,080)	(3,463,952)
Ingresos no gravables		(659)	(765)
Gastos no deducibles		2,212,705	2,225,193
Utilidad (pérdida) neta fiscal	B/.	1,853,423	1,421,133
Beneficio Fiscal:			
Beneficio fiscal por régimen especial de sociedades de inversión inmobiliaria		(1,853,423)	(1,421,133)
Renta neta gravable	B/.	-	-
Impuesto sobre la renta 25%	B/.	-	-

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; 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 otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

La Universidad de Panamá otorga en arrendamiento a Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., los globos o fincas antes descritas, así como las mejoras que sobre éste se construyan, por un período de veinte (20) años contados a partir de la fecha refrendo de este contrato. El presente contrato podrá ser renovado a opción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., hasta por un (1) período adicional de veinte (20) años. Al terminar este Contrato o su prórroga, la arrendataria devolverá a la Universidad el área arrendada en buen estado, salvo por el deterioro natural causado por la acción del tiempo y el uso normal de la misma, incluyendo las mejoras

realizadas en el área arrendada las cuales la Universidad se obliga a recibir sin que tenga que pagar suma alguna por dichas mejoras.

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/. 14,668, del contrato original más B/.2,467, según adenda No. 2 al contrato. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,349.
- 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. Litigios

I. PROCESO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIAL

Investigación Patrimonial ante la Fiscalía de Cuentas, sustentada en el Informe de Auditoría No. 032-190-2016-DINAG-DESAAG, relacionado con el Contrato de Arrendamiento Núm. 2006-72 de 14 de abril de 2007, y las adendas adicionales, celebrado entre la Universidad de Panamá y la empresa Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., para el arrendamiento de una superficie de 392,513,32 m², segregada de la Finca No. 17908, propiedad de dicho Centro de Estudios, cuya segregación dio origen a las fincas No. 293111, No.309838 y No.444921.

Mediante Auto No. 411-2017 se accede a la Solicitud de Prórroga por un término que no exceda de los dos (2) meses, según lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley No.67 del 14 de noviembre de 2008.

Actualmente, la investigación no ha regresado a la Fiscalía de cuentas para que dicha entidad investigue dentro del plazo de prórroga otorgado, habida consideración que

se han presentado por todas las partes relacionadas, una serie de acciones ante el Tribunal de Cuenta donde se encuentran pendientes de resolver. Resuelta la acción judicial, el expediente debe retornar a la Fiscalía.

Una vez el expediente regrese a la Fiscalía de Cuenta los abogados presentaran una serie de pruebas, entre ellas: repreguntas a las auditoras, informes periciales que acreditan que la tierra alquilada es la que se encuentra utilizando, informe contable que demuestra que se ha pagado el canon de arrendamiento, que se han realizado las inversiones en infraestructura, entre otras.

Es importante señalar que el informe de auditoría de la Contraloría sobre la cual descansa la investigación se fundamenta en una ley que no se encontraba vigente para la fecha en que tuvo lugar la contratación, por lo tanto, nos encontramos con un informe (sustento de la investigación patrimonial) que presenta una deficiencia que puede dar lugar a que se desestimen gran parte de las aseveraciones contenidas en el mismo.

Actualmente el proceso se encuentra en un estado incipiente a tal punto que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tiene conocimiento que se haya incorporado a la investigación, el Informe Complementario de Auditoría, que en su momento fue requerido por el Fiscal de Cuentas, toda vez que el informe que dio origen a la investigación no contemplaba el monto del supuesto perjuicio.

**II. DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE NULIDAD PARA QUE SE
DECLARE NULO EL CONTRATO NO. 2006-72 CELEBRADO ENTRE LA
UNIVERSIDAD DE PANAMA Y LA EMPRESA PARQUE INDUSTRIAL Y
CORPORATIVO SUR, S.A.**

Se pretende que se declare nulo por ilegal el Contrato No.2006-72, aprobado el día 28 de diciembre de 2006, sus cláusulas segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, décima acápite e, h, décima segunda, acápite b,c,d,f,g, décima tercera, décima quinta, décimo octava, décimo novena, vigésima cuarta, celebrado entre la UNIVERSIDAD DE PANAMA Y PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., cuyo objeto es el arrendamiento de un globo de terreno de 182,451.0 metros cuadrados, sobre terrenos localizados en la Finca No. 17908, Tomo 446, Folio 20, propiedad de la UNIVERSIDAD DE PANAMA.

La opinión de los abogados de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es que la pretensión resulta improcedente, habida consideración que su representado cumplió con todos los requisitos previstos para participar en el acto público del cual resultó ganador por presentar la mejor propuesta.

Es importante mencionar que las cláusulas contractuales que se acusan de ilegales se encontraban en el pliego de cargo que existía previo al acto público, en otras palabras, se trata de cláusulas contractuales que previamente se encontraban establecidas por la Universidad de Panamá donde PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A. no participó en su redacción y mucho menos era factible la negociación de tales cláusulas.

La compañía ha presentado al contestar la demanda de nulidad, las pruebas que

demostrarán el cumplimiento del contrato, por consiguiente, de declararse nulo el contrato o alguna de sus cláusulas, PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO, S.A., contará con los elementos necesarios para demandar a la Universidad de Panamá por los daños y perjuicios que le causará dicha declaración de nulidad por parte de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.

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 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.