

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

Al 30 de septiembre 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 DEL EMISOR: Teléfono +507 263 4400

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 2018, el Emisor cuenta con un total de activos de B/. 182,651,384. Hasta la fecha del 30 de septiembre de 2018, los estados financieros interinos muestran una disminución del 0.25% o un total de B/. 465,579 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 61.85% o un total de B/. 723,157 respecto a diciembre 2017, entre otras variaciones.

Al 30 de septiembre de 2018 el Emisor cuenta con un total B/.446,072 en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un total de B/.231,365 en cuentas por cobrar. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de B/.677,437 entre efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar.

B. Recursos de capital

Al 30 de septiembre 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/.132,844,812. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/.132,834,812; esta utilidad está compuesta primordialmente por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

La empresa cuenta con deuda financiera por la suma total de B/.44,956,067; por tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.34 al 30 de septiembre de 2018, presentando una disminución del 10.87% 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 30 de septiembre de 2018 a B/.12,394,817 respecto al 30 de septiembre de 2017 que fue de B/.11,553,870. Su ganancia neta al 30 de septiembre de 2018 es por la suma total de B/.9,810,880 respecto al 30 de septiembre de 2017 que fue por la suma de B/.12,089,271, esta disminución se debe básicamente, a los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión producto de los avalúos realizados durante el año 2017; durante el año 2018 no se han realizado avalúos.

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 2018 es una ganancia neta de B/.5,821,430 y al 30 de septiembre de 2017 una ganancia neta de B/.4,580,842.

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)	Nueve meses al 30 de septiembre 2018	Semestre al 30 de junio 2018	Trimestre al 31 de marzo 2018	Doce meses al 31 de diciembre 2017 (Auditado)
Ventas o Ingresos Totales acumulados (sin incluir cambios en el valor razonable)	13,698,783	9,112,514	4,509,227	17,162,262
Margen Operativo acumulado (sin considerar el gasto de depreciación)	10,901,660	7,211,755	3,620,669	13,152,005
Gastos Generales y Administrativos (sin considerar el gasto de depreciación)	1,493,157	1,041,168	503,129	2,475,554
Utilidad o Pérdida Neta antes de impuesto sobre la renta (incluye ganancia por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión)	9,810,880	6,493,542	3,182,457	11,034,174
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)	19,622	12,987	6,365	22,068
Utilidad o Pérdida por Acción (Disponible para accionistas, sin incluir ganancia por cambio en valor razonable de propiedades de inversión)	19,622	12,987	6,365	22,731
Depreciación y Amortización	39,704	26,506	13,284	52,432
Utilidades o pérdidas no recurrentes acumuladas (cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión)	-	-	-	(331,215)

BALANCE GENERAL (ACUMULADO)	Nueve meses al 30 de septiembre 2018	Semestre al 30 de junio 2018	Trimestre al 31 de marzo 2018	Doce meses al 31 de diciembre 2017 (Auditado)
Activo Circulante	750,492	929,946	844,914	1,379,401
Activos Totales	182,651,384	182,808,195	182,633,587	183,116,963
Pasivo Circulante	3,170,532	3,379,862	6,742,187	6,687,486
Deuda a Largo Plazo	46,636,040	47,537,859	45,312,011	48,332,545
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	132,834,812	131,880,474	130,569,389	128,086,932
Patrimonio Total	132,844,812	131,890,474	130,579,389	128,096,932

RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo declarado /Acción (Acumulado)	10,126	5,400	1,400	12,180
Deuda Total/Patrimonio	0.37	0.39	0.40	0.43
Capital de Trabajo (AC - PC)	(2,420,040)	(2,449,916)	(5,897,273)	(5,308,085)
Razón Corriente (AC / PC)	0.24	0.28	0.13	0.21
Utilidad Operativa / Gasto financiero	4.63	4.65	4.47	4.02

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS


Se adjuntan Estados Financieros Interinos no auditados al 30 de septiembre 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 se divulga en el mes de noviembre 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)
30 de septiembre 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

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 2018 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 2018 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente



Jovana Baloy
CPA No.0084-2007
noviembre 2018

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

Estado de situación financiera

30 de septiembre de 2018

	Notas	septiembre 2018	diciembre 2017
Activos			
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	446,072	1,169,229
Alquileres por cobrar	5	93,292	51,011
Acuerdos y Convenios por cobrar	6	138,073	144,134
Anticipos a proveedores		26,566	8,861
Gastos e impuesto pagado por adelantado	7	46,489	6,166
Total de activos circulantes		750,492	1,379,401
Activos no circulantes:			
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	8	297,477	333,892
Propiedades de inversión	9	177,283,024	176,935,062
Costos acumulados de proyecto en desarrollo	10	-	34,258
Acuerdos y Convenios por cobrar	6	4,310,485	4,422,535
Depósitos en garantía		9,906	11,815
Total de activos no circulantes		181,900,892	181,737,562
Total activos	B/.	182,651,384	183,116,963
Pasivos y patrimonio			
Pasivos circulantes:			
Sobregiros bancarios	12	12,298	212,545
Préstamo bancarios por pagar	13	2,705,040	5,910,370
Cuentas por pagar - proveedores		25,952	50,006
Adelantos recibidos por alquileres		169,612	200,341
Impuesto y otros pasivos por pagar		257,630	314,224
Total de pasivos circulantes		3,170,532	6,687,486
Pasivos no circulantes:			
Préstamo bancarios por pagar	13	37,292,729	37,567,408
Depósitos en garantía, alquileres		1,557,103	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		46,636,040	48,332,545
Total de pasivos		49,806,572	55,020,031
Compromisos	18	-	-
Patrimonio:			
Acciones Comunes	15	10,000	10,000
Utilidades acumuladas		132,834,812	128,086,932
Total de patrimonio		132,844,812	128,096,932
Total de pasivos y patrimonio	B/.	182,651,384	183,116,963

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de resultados integrales

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018

	<u>Notas</u>	<u>septiembre 2018</u>	<u>septiembre 2017</u>
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		B/ 11,918,519	11,209,397
Arrendamiento de terreno		287,602	171,180
Arrendamiento de ductos		147,691	130,143
Arrendamiento de estacionamientos		41,005	43,150
Total de ingresos		<u>12,394,817</u>	<u>11,553,870</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	16	(1,337,013)	(1,736,934)
Alquiler de terreno	18	(156,144)	(156,144)
Depreciación y amortización	8	(39,704)	(39,381)
Total de gastos		<u>(1,532,861)</u>	<u>(1,932,459)</u>
Utilidad en operaciones		10,861,956	9,621,411
Otros ingresos (egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	-	3,669,492
Otros ingresos		1,302,089	1,147,177
Intereses ganados	4	1,877	1,853
Gastos financieros	12, 13 y 14	(2,355,042)	(2,350,662)
Total de otros ingresos		<u>(1,051,076)</u>	<u>2,467,860</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		9,810,880	12,089,271
Impuesto sobre la renta	17	-	-
Utilidad neta		<u>B/ 9,810,880</u>	<u>12,089,271</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio

Nueve meses terminados el 30 de septiembre 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		-	(5,063,000)	(5,063,000)
Utilidad neta		-	9,810,880	9,810,880
Saldo al 30 de septiembre de 2018	B/.	<u>10,000</u>	<u>132,834,812</u>	<u>132,844,812</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Representante Legal



CPA

Estado de flujos de efectivo

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018

	Notas	septiembre 2018	septiembre 2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta	B/.	9,810,880	12,089,271
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	39,704	39,381
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	9	-	(3,669,492)
		<u>9,850,584</u>	<u>8,459,160</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Alquileres por cobrar		(42,281)	(22,490)
Acuerdos y convenios por cobrar		118,111	(119,785)
Cuentas por cobrar - compañía relacionada		-	-
Anticipo a Proveedores		(17,705)	(9,426)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(40,323)	62,534
Depositos dados en garantía		1,909	(886)
Cuentas por pagar - proveedores		(24,054)	(144,775)
Adelanto recibidos por alquileres		(30,729)	22,896
Impuestos y otros pasivos por pagar		(56,594)	(318,292)
Depósito en garantía recibidos de clientes		36,174	89,900
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>9,795,092</u>	<u>8,018,836</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de activos fijos	8	(3,289)	(20,091)
Propiedades de Inversión		(347,962)	(3,437,215)
Capitalización de costos de proyectos terminados		224,930	3,313,479
Aumento en los Costos de proyectos en desarrollo		(190,672)	(1,185,684)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(316,993)</u>	<u>(1,329,511)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Abono a préstamo		(3,480,009)	(3,810,556)
Sobregiros bancarios		(200,247)	61,450
Cuentas por pagar - compañía relacionada		(900,000)	2,000,000
Dividendos pagados		(5,621,000)	(6,500,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(10,201,256)</u>	<u>(8,249,106)</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo		(723,157)	(1,559,781)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		1,169,229	2,277,725
Efectivo y equivalentes al final del año	4 B/.	<u>446,072</u>	<u>717,944</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Representante Legal

CPA

Notas a los estados financieros

30 de septiembre 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 según escritura de 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 del periodo. 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.

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 30 de septiembre de 2018, la Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2018	diciembre 2017
Caja menuda	700	700
MMG Bank	152,177	-
The Bank of Nova Scotia	18,938	43,938
Banco Aliado, S.A.	1,552	1,589
Banistmo, S.A.	1,682	1,707
Banco General, S.A.	3,985	3,372
Prival Bank, S.A.	-	152,767
The Bank of Nova Scotia- Fideicomiso	267,038	965,156
	<u>446,072</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 30 de septiembre de 2018 el depósito Overnight y el fideicomiso generaron intereses por un total de B/.1,877 (Al 30 de septiembre 2017 el depósito Overnight generó intereses por la suma de B/. 1,853).

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

	septiembre 2018	diciembre 2017
Universidad de Panamá	4,308,205	4,386,277
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	140,353	180,392
	4,448,558	4,566,669
Menos: porción corriente	138,073	144,134
	4,310,485	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 de Panamá, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad de Panamá y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que la Compañía deba realizar a la Universidad de Panamá en caso de que celebren una compra-venta, arrendamiento u otro contrato en el futuro entre las partes.

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/.4,308,205 (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.

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	17,215	-
		<u>140,353</u>	

En mayo 2018 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/. 6,455.

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.

7. Gastos e impuestos pagados por adelantado

Al 30 de septiembre de 2018, la Compañía mantiene gastos e impuestos pagados por adelantado, los cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2018	diciembre 2017
Inventario de controles	2,197	4,527
Seguros pagados por anticipado	44,292	1,639
	<u>46,489</u>	<u>6,166</u>

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

	<u>Septiembre 2018</u>					Total
	Mobiliario equipo	y Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	
Costo						
Al inicio del año	57,446	10,150	218,323	34,560	190,574	511,053
Adiciones	503	2,037	-	-	749	3,289
Descarte	-	-	-	-	-	-
Al final del año	57,949	12,187	218,323	34,560	191,323	514,342
Depreciación y amortización acumulada						
Al inicio del año	26,910	8,927	64,970	15,796	60,558	177,161
Gastos del año	5,785	734	17,990	4,905	10,290	39,704
Descarte	-	-	-	-	-	-
Al final del año	32,695	9,661	82,960	20,701	70,848	216,865
	25,254	2,526	135,363	13,859	120,475	297,477

	<u>diciembre 2017</u>					Total
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	
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.

	septiembre 2018	diciembre 2017
Saldo al inicio del año	176,935,062	173,772,700
Adiciones	347,962	3,772,565
Reconocimiento de crédito Universidad de Panama	-	(278,988)
Cambio en el valor razonable	-	(331,215)
Saldo al final del año	<u>177,283,024</u>	<u>176,935,062</u>

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

Descripción	Costo según libros	Valor de los Avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
	67,797,592	176,890,677	109,093,085
Adiciones posteriores a los últimos avalúos realizados	392,347	392,347	-
	<u>68,189,939</u>	<u>177,283,024</u>	<u>109,093,085</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 de 2018, la Compañía mantiene costos acumulados de proyecto en desarrollo, los cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2018	diciembre 2017
Materiales de construcción	B/.	18,130
Extras de construcción	-	2,460
Planos arquitectónicos	-	7,537
Estudios	-	5,631
Permisos varios	-	500
	B/.	<u>34,258</u>

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

	Septiembre 2018	diciembre 2017
Saldo a Inicio del Año	34,258	2,161,779
Aumento	190,672	1,227,576
menos: Capitalización	(224,930)	(3,355,097)
Saldo al final del año	B/.	<u>34,258</u>

11. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2018, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2018	diciembre 2017
Cuentas por pagar:		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	2,840,208	3,740,208
	<u>2,840,208</u>	<u>3,740,208</u>
Bonos por pagar:		
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 2018	septiembre 2017
Transacciones:		
Ingresos - Arrendamientos	13,500	-
Gastos - Servicios profesionales	14,087	225,000
Gastos financieros	450,086	450,086

12. Sobregiros bancarios

Al 30 de septiembre de 2018, la Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

	septiembre 2018	diciembre 2017
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.2,000,000, devenga una tasa de interés de 4.5% anual, garantizado con fianza solidaria del accionista.	12,298	212,545

Al 30 de septiembre de 2018, la Compañía había pagado intereses y FECl por la suma de B/.7,255 (septiembre 2017: B/.5,862).

13. Préstamos bancarios por pagar

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

	septiembre 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 (30 días) más lo que resulte de sumarle el 3.15% (antes 3.4%) esta tasa de interés no será inferior al 4%. con vencimiento el 30 de junio de 2023 (antes con vencimiento el 30 de septiembre de 2020). La vigencia de este préstamo es por 5 años (antes 7 años). Renovable por dos períodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del banco (antes renovable por un período adicional de 3 años a opción del banco), garantizado con hipoteca de bienes muebles e inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.	17,528,056	19,175,000
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 (30 días) + 3.15% (antes 3.4%) con un floor rate de 4% anual, con vencimiento el 25 de junio de 2023 (antes con vencimiento el 25 de septiembre de 2020), Renovable por dos períodos adicionales de 5 años a opción del banco (antes renovable por un periodo adicional de 4 años a opción del banco), garantizado con hipoteca de bienes inmuebles, cesión de créditos de contratos de arrendamiento presentes y futuros.	22,469,713	24,302,778
	<u>39,997,769</u>	<u>43,477,778</u>
Menos: porción corriente	2,705,040	5,910,370
Porción no corriente	<u>37,292,729</u>	<u>37,567,408</u>

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 establecen como Bienes Fiduciarios todos aquellos dineros, bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso.

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.

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

En mayo 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó la disminución de la tasa de ambos préstamos a 3.4%.

En julio 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. los siguientes cambios en los términos y condiciones de los préstamos recibidos:

Préstamo 1:

Saldo de B/.17,725,000 se amortiza en 59 abonos mensuales a capital de B/.98,472 y un abono final de B/.11,915,138; con vencimiento el 30 de junio de 2023 (5 años) renovable por dos periodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del Banco .

Préstamo 2:

Saldo de B/.22,850,556 se amortiza en 59 abonos mensuales a capital de B/.126,948 y un abono final de B/.15,360,651; con vencimiento el 25 de junio de 2023 (5 años) renovable por dos periodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del Banco.

En agosto 2018, The Bank of Nova Scotia aprobó una nueva disminución de la tasa de ambos préstamos a 3.15%.

La Compañía había pagado al 30 de septiembre de 2018, en concepto de intereses y feci la suma de B/.1,897,701 (septiembre 2017: B/.1,894,714).

14. Bonos por pagar

En noviembre de 2013, 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	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 2018, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/. 450,086 (septiembre 2017: B/. 450,086).

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

		Septiembre 2018	Septiembre 2017
Servicios profesionales	B/.	455,342	727,221
Reparación y mantenimiento		356,574	342,398
Seguros		133,084	136,043
Vigilancia y seguridad		125,423	115,195
Jardinería		72,745	69,948
Electricidad		42,884	47,286
Recolección de basura		39,238	48,411
Aseo y limpieza		20,730	12,311
Otros gastos		12,099	46,119
Alquiler de equipos		9,494	10,529
Letrero y señalización		13,078	14,295
Agua		13,360	11,076
Comisión por alquiler		6,224	104,849
Teléfono e internet		7,466	7,093
Uniforme de personal		5,650	5,844
Comisiones y cargos bancarios		9,473	5,595
Combustible		5,750	5,253
Útiles de oficina		3,703	5,987
Donaciones		1,800	-
Impuestos		1,029	719
Acarreo y transporte		511	938
Legales, notariales		1,356	19,824
	B/.	<u>1,337,013</u>	<u>1,736,934</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 2018 la Compañía tiene como resultado ganancia fiscal, de acuerdo con el siguiente análisis:

		<u>Septiembre</u> <u>2018</u>	<u>Septiembre</u> <u>2017</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	B/.	9,810,880	12,089,271
Cambios en el valor razonable de propiedad de inversión		-	(3,669,492)
Depreciación y amortización		(10,625,934)	(10,633,968)
Ingresos no gravables		(1,877)	(1,853)
Gastos no deducibles		6,638,361	6,796,884
Utilidad (pérdida) neta fiscal	B/.	5,821,430	4,580,842
 Beneficio Fiscal:			
Beneficio fiscal por régimen especial de sociedades de inversión inmobiliaria		(5,821,430)	(4,580,842)
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 y de su adenda No. 1, más B/.2,467, según adenda No. 2 al contrato. Actualmente el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,349.
- 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 se encuentra en la Fiscalía donde se han realizado una serie de actuaciones entre ellas la ratificación de las auditoras encargadas de haber realizado el informe de auditoría. Es importante destacar que en su declaración las auditoras se retractaron y concluyeron que no existió lesión patrimonial, situación que en estos momentos se encuentra siendo evaluada por parte del Fiscal de Cuentas.

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 aseveraciones contenidas en el mismo.

Actualmente la investigación se encuentra en su etapa inicial.

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, décima 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 demostraran el cumplimiento del contrato, por consiguiente, de declarase 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.

La Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia a través de resolución del 21 de junio de 2018 al resolver recurso de apelación contra la decisión que admitió la demanda resolvió revocar la admisión y ordenar su archivo, por lo tanto, a la fecha de este informe dicho proceso contencioso administrativo se encuentra archivado.

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.