

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

Año terminado al 31 de diciembre del 2019

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

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.

Bonos corporativos Rotativos que serán emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, en series de Bonos Senior y Series de Bonos Subordinados según resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019

NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR: Teléfono +507 263 4400

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Ave. Samuel Lewis
PH Plaza Canaima, Piso 20

NOMBRE DE LA PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: Salomon Hanono

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: sony@vicsons.com



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Parque Industrial y Corporativo Sur

I PARTE

INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A. sociedad anónima debidamente organizada según consta en la Escritura Pública N° 10,356 de 29 de diciembre de 2005 de la Notaría Novena del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 512616, Documento 890666 de la Sección de Mercantil del Registro Público desde el 4 de enero de 2006, domiciliada en Panamá, Rep. De Panamá y con domicilio comercial en PH Plaza Canaima, Piso veinte (20), Ave. Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá, teléfono +507 263-4400. El apartado postal del Emisor es 0816-01-659, Panamá, Rep. De Panamá. La duración de la sociedad es perpetua.

No existe ninguna oferta de compra o de intercambio por las acciones del Emisor.

Eventos importantes en el desarrollo de la empresa:

2007:

- La Universidad de Panamá adjudica contrato de arrendamiento de terreno a Parque Industrial y Corporativo Sur.

2009:

- McKinney Internacional es contratada para el diseño de la infraestructura del parque.
- La empresa DHL Global Forwarding firma contrato de arrendamiento como primer cliente en Parque Sur.
- Se inicia la construcción de la infraestructura fase 1.
- Se inicia la construcción del Edificio para DHL Global Forwarding.

2010:

- Se inicia la construcción del Edificio Flexspace 1.
- Se inicia la construcción del Edificio C-03.
- Se inicia la construcción del Edificio C-04, Flex 11.
- Se inicia la construcción del Edificio Flex C13-18.

2011:

- Hines es contratada para brindar el servicio de administración del parque (Property Management).
- Se inicia la construcción del Edificio Flexspace 2.
- El banco HSBC otorga financiamiento a largo plazo a Parque Industrial y Corporativo Sur.
- Se inicia la construcción del Edificio Flexspace 4.


Representante legal

2012:

- Se inicia la construcción de la infraestructura fase 2.
- Se inicia la construcción del Edificio Flexspace 5 y 6.
- Se inicia la construcción del Patio C-15
- Se inicia la construcción de Zona Franca, Flex 10
- Se inicia la construcción del Edificio Flexspace 7
- Se inicia la construcción del Patio C- 09

2013:

- Se inicia la construcción del Edificio Flex 8 y 9
- Se inicia la construcción del Edificio C-15
- Se inicia la construcción del Edificio Flexspace 3
- El banco Scotiabank aprueba financiamiento a largo plazo a Parque Industrial y Corporativo Sur
- Se inicia la construcción del Edificio C-22

2014:

- Se inicia la construcción del Patio V-12
- Se inicia la construcción del Patio V-10

2015:

- Se inicia la construcción del Edificio Flex 12 y del patio C-20
- Se inicia la construcción del Edificio C-03

2016:

- Producto de una reorganización corporativa entre las sociedades South Park Holders Corp. y Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. se llevó a cabo un cambio en la tenencia accionaria de la sociedad. South Park Holders Corp. transfirió todas las acciones de su propiedad de la sociedad Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. vía escisión al amparo de la Ley 85 del 22 de noviembre de 2012, a favor de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. Por tal motivo, Prima Sociedad de Inversión, S.A. quedó como propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- Mediante Resolución 201-15,188 de la Dirección General de Ingresos, resuelve ordenar la inscripción de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo al párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal. Mediante Resolución No. 201-5870 del 23 de noviembre de 2016, se resuelve ordenar la inscripción de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como una subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
- Se inicia la construcción del Edificio Locales Comerciales.



Representante legal

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).

2019:

- Mediante la escritura pública No.9,675 del 18 de septiembre de 2019, se modifica el “Contrato de Fideicomiso” y en la misma escritura The Bank of Nova Scotia cede a The Bank of Nova Scotia (Panamá) S.A., en calidad de fiduciario, primeras hipotecas y anticresis de fincas, y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. extiende su cobertura.

Parque Industrial y Corporativo Sur realiza sus inversiones en activo fijo inmobiliario en un proyecto local, este consiste en la construcción de galeras de almacenaje para alquiler. El proyecto está dividido en diferentes etapas, cada una de ellas es financiada por líneas de crédito y préstamos de corto y largo plazo, otorgadas por bancos de la localidad.

Capitalización y endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre del 2019 y un resumen explicativo:

	Auditados 31/12/2019
<u>Pasivos</u>	
Pasivos Corrientes:	
Sobregiros bancarios	434,403
Préstamos bancarios por pagar	2,705,037
Arrendamiento Financiero	6,389
Cuentas por pagar – proveedores	19,659
Adelantos recibidos por alquileres	160,383
Impuestos y otros pasivos por pagar	100,786
Total Pasivos Corrientes	3,426,657
Pasivos No Corrientes:	
Préstamos bancarios por pagar	33,812,963
Arrendamiento Financiero	1,246,148
Depósitos en garantía – alquileres	1,633,730
Cuentas por pagar compañía relacionada	2,830,258
Bonos por pagar	4,946,000
Total Pasivos No Corrientes	44,469,099
Total de Pasivos	47,895,756
<u>Patrimonio</u>	
Acciones comunes	10,000
Ganancias acumuladas	132,232,346
Total de Patrimonio	132,242,346
Total de Pasivos y Patrimonio	180,138,102


Representante legal

A continuación, detallamos las principales relaciones bancarias y de crédito que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2019, junto con su saldo, y sus garantías en caso de que las mismas cuenten con garantías específicas.

	diciembre 2019	diciembre 2018
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% esta tasa de interés no será inferior al 4%. con vencimiento el 30 de junio de 2023.La vigencia de este préstamo es por 5 años, renovable por dos períodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del banco, garantizado con Fideicomiso de Garantía.	15,952,500	17,134,166
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% con un floor rate de 4% anual, con vencimiento el 25 de junio de 2023, renovable por dos períodos adicionales de 5 años a opción del banco, garantizado con Fideicomiso de Garantía.	20,565,500	22,088,871
	<u>36,518,000</u>	<u>39,223,037</u>
Menos: porción corriente	2,705,037	2,705,037
Porción no corriente	<u>33,812,963</u>	<u>36,518,000</u>

El 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), modificado en 2019, mediante escritura. 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.

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.



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Parque Industrial y Corporativo Sur

Los “Derechos Cedidos” son los créditos que le corresponden al Fideicomitente en concepto de pagos pactados en los contratos de subarrendamiento cedidos conforme los Contratos de Cesión que se celebren 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:

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%.

En septiembre 2019 The Bank of Nova Scotia cede en fideicomiso a favor del fiduciario (The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.), primeras hipotecas y anticresis por la suma de diecisiete millones setecientos veinticinco mil (\$17,725,000) y veintidós millones ochocientos cincuenta mil quinientos cincuenta y seis (\$22,850,556), así también Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. extiende cobertura.

El Grupo había pagado al 31 de diciembre de 2019, en concepto de intereses la suma de B/.2,470,788 (2018: B/.2,644,467).

B. Capital Accionario

El detalle de la composición accionaria del Emisor, a la Fecha los estados financieros auditados del 31 de diciembre de 2019, se presenta a continuación:

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones comunes	500	500	0	10,000
Menos: Acciones en tesorería	0	0	0	0
Total	500	500	0	10,000

Las decisiones sobre los dividendos a pagar son tomadas exclusivamente a discreción de la Junta Directiva del Emisor.

C. Pacto Social y Estatutos del emisor

1) Junta Directiva



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Parque Industrial y Corporativo Sur

La Junta Directiva consistirá en no menos de tres (3) ni más de nueve (9) miembros. Dentro de dicho máximo y mínimo el número será fijado por resolución de la Junta Directiva. No obstante, en cualquier reunión de los accionistas para la elección de Directores, los accionistas podrán por resolución, determinar el número de directores que se elegirán en ella y el número así determinado será entonces el elegido. Las reuniones de los directores se podrán efectuar en la República de Panamá o en cualquier otro país y cualquier director podrá estar representado y votar por mandatario o mandatarios en cualquiera y todas las reuniones de directores. En caso de vacantes en la Junta Directiva, ya sea por razón de aumento en el número de Directores o por cualquier otra causa, la Asamblea de Accionistas podrá llenar dicha vacantes. Los negocios de la Sociedad serán administrados y dirigidos por la Junta Directiva con sujeción a los lineamientos del Pacto Social, salvo los que la Ley, este Pacto Social o Los Estatutos reserven a los Accionistas. Para ser Directores no es necesario ser Accionista.

Los nombres y direcciones de los actuales Directores de la sociedad son los siguientes: Salomon Victor Hanono Wiznitzer, Alejandro Hanono Wiznitzer y Margie de Hanono., todos con domicilio en la PH Plaza Canaima, Piso veinte (20), Avenida Samuel Lewis, Apartado Postal 0816-01-659, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

2) Representación Legal

La representación legal de la sociedad será ejercida por Salomon Victor Hanono Wiznitzer y Alejandro Hanono de manera individual.

3) Negocios

Según el Pacto Social los objetos para los cuales se constituye la sociedad son los de llevar a cabo cuantos actos, transacciones o negocios jurídicos lícitos que permitan a las sociedades anónimas la Ley 32 de 1927, y en particular lo siguiente:

- a. Realizar negocios en general tanto en Panamá como en el extranjero.
- b. Venta de mercancía seca en general.
- c. Comprar, vender, y negociar toda clase de artículos de consumo, acciones, bonos y valores de toda clase.
- d. Solicitar y dar dinero en préstamo, con o sin garantía, celebrar, extender, cumplir y llevar a cabo contratos de toda clase, constituirse en fiador de o garantizar la realización y cumplimiento de todos y cualesquiera contratos.
- e. Comprar, tener, vender y traspasar acciones de su propio capital, sus bonos y otras obligaciones, de tiempo en tiempo hasta el grado, en la manera y en los términos que sus directores determinen.
- f. Compra y Venta de bienes muebles, inmuebles, hipotecar, arrendar, solicitar préstamos en los bancos, abrir cuentas corrientes y de ahorros a nombre de la sociedad.

4) Sesiones de Junta Directiva y de Asamblea de Accionistas

Todas las sesiones de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva de la sociedad serán celebradas en las oficinas de la sociedad en la República de Panamá o en el lugar que la Junta Directiva o la Asamblea de Accionista designe en la reunión.



Representante legal

5) Administración de los negocios de la sociedad

Los negocios de la Sociedad serán administrados por la Junta Directiva con sujeción a los alineamientos del Pacto Social, salvo los que la Ley, este Pacto Social o Los Estatutos reserven a los Accionistas.

6) Contratos con Partes Relacionadas

No hay ninguna estipulación dentro del Pacto Social del Emisor que limite la celebración de contratos o negocios entre el Emisor y uno o más de sus directores o dignatarios. En el Pacto Social no se establece ni se define el plan de compensación de los directores y dignatarios.

7) Modificaciones

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital. Sin embargo, la sociedad se reserva el derecho de reformar su Pacto Social según la cláusula décimo cuarto del mismo.

8) Estatutos

A la fecha, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

9) Otros Derechos

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor. No hay ningún derecho especial con respecto a ningún tipo de acción. Todas las acciones tienen los mismos derechos. Ninguna cláusula en el Pacto Social restringe el traspaso de acciones de la Compañía, ni el cambio de control de la misma.

D. Descripción del Negocio

Renuncia de responsabilidad: La información que se presenta en esta sección se basa en un plan desarrollado por el Emisor y representa el mejor estimado sobre el giro de negocios de la empresa. Sin embargo, ni el Emisor, ni ninguno de sus directores dignatarios, ejecutivos, ni asesores externos es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado a continuación y los resultados reales del Emisor. Ni el Emisor, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos puede dar garantía que lo presentado a continuación no se desviará de la realidad.

1) Descripción de giro de negocios

El Emisor es una empresa desarrolladora de un parque industrial llamado Parque Industrial y Corporativo Sur (Parque Sur), ubicado en la Ciudad de Panamá, en la intersección del Corredor Sur con la Avenida Domingo Díaz, Corregimiento de Mañanitas. En Parque Sur se desarrollan principalmente bodegas, pero adicionalmente se desarrollan oficinas, y locales comerciales.


Representante legal

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.; posterior a ello, se realiza otra segregación de la Finca No. 17,908 a nombre de la Universidad de Panamá, naciendo la finca No. 444,921, que a través la Adenda No. 2 al Contrato se le otorgó en arrendamiento a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Algunas consideraciones del contrato

- Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., se obliga a pagar al arrendador un canon mensual de B/. 14,523, del contrato original y de su adenda No. 1, más B/.2,443, según adenda No. 2 al contrato. El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. A diciembre 2019 el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,610.
- 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 subarrendatarios 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



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Parque Industrial y Corporativo Sur

reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

Parque Sur, es un proyecto multiuso donde existen infraestructuras y edificaciones de alta calidad y de primer mundo. El proyecto cuenta con:

- Acceso a las principales vías: Domingo Díaz, Corredor Norte y Sur
- Sistemas de telecomunicaciones con fibra óptica y conexión global crossing ofreciendo redundancia y alta disponibilidad
- Data / Voz / Cable TV
- Disponibilidad de líneas E1 y DID
- Eco Friendly
- Sistema de reserva de agua
- Energía eléctrica redundante
- Planta de tratamiento de aguas servidas con tecnología de punta
- Sistema de rociadores contra incendio
- Garita de seguridad, control peatonal y vigilancia vehicular las 24 horas
- Sistema de circuito cerrado
- Cerca perimetral con video y sensores de movimiento anti-intrusión
- Canchas deportivas
- Áreas verdes y parques
- Food Court

Los ingresos de la empresa provienen de los ingresos por sub-arrendamiento de las bodegas, oficinas y locales comerciales, entre otros; dentro de la propiedad.

2) Descripción de la industria y mercados en los que compete

La Ciudad de Panamá alberga varios parques industriales con adecuada infraestructura y espacio para empresas con servicios de fabricación, logística, distribución y almacenamiento. Estos parques ofrecen espacios desde 500 m² hasta 20,000 m² con un concepto de bodega flexible o concepto "built to suit - llave en mano".

Los principales parques industriales en el mercado son:

- Parque Industrial y Corporativo Sur
- Parque Industrial de Las Américas
- Parque Logístico Panamá
- Parque Industrial y Comercial Costa del Este
- Área Económica Especial Panamá Pacífico - Howard

A la fecha de los estados financieros auditados, el Emisor cuenta con 2 clientes que hacen el aproximadamente 25% de los ingresos totales del 2019.

3) Restricciones Monetarias

No existen en la República de Panamá legislaciones, decretos o regulaciones que puedan afectar la importación o exportación de capital, incluyendo la disponibilidad de efectivo o equivalentes de efectivo para el uso del Emisor, la remisión de dividendos, intereses u otros


Representante legal

pagos a tenedores de los valores del Emisor que no sean residentes, ni la libre convertibilidad de divisas, entre otros.

4) Litigios legales

I. PROCESO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIAL

Investigación Patrimonial ante el Tribunal 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.

El estatus del caso es cerrado y archivado.

Una vez agotada la etapa de investigación, la Fiscalía General de Cuentas, a través de la Vista Fiscal Patrimonial No. 49/18 de 4 de diciembre del 2018, solicitó el llamamiento a juicio de responsabilidad patrimonial de las personas naturales y jurídicas que resultaron vinculadas, sin embargo, el Tribunal de Cuentas mediante Auto No. 65-2019 del 11 de marzo de 2019, dispuso que no existía lesión patrimonial y que lo que correspondía, era el cierre y archivo de la investigación.

La Fiscalía de Cuentas presentó Recurso de Reconsideración No.3/19 de 2 de mayo de 2019 en contra del Auto No.65-2019 del 11 de marzo de 2019, que ordenó el cierre y archivo del expediente.

Mediante Auto No.221-2019 de 11 de julio de 2019 se resolvió negar el Recurso de Reconsideración presentado por el Fiscal de Cuentas contra Auto No.65-2019 del 11 de marzo de 2019.

II. INVESTIGACION PENAL POR EL DELITO CONTRA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN PRESUNTO PERJUICIO DE LA UNIVERSIDAD DE PANAMA

Investigación iniciada ante el Juzgado Noveno de Circuito Penal de Panamá, por el supuesto hecho irregular contenido de los reparos sustentados en el Informe de Auditoría No. 032-190-2016-DINAG-DESAAG de 23 de junio de 2016, complementado a través del Informe de Complementación Num.010-190-2017-DINAG-DESASSS de 17 de febrero de 2017, relacionado con “el Contrato de Arrendamiento Núm. 2006-72 de 14 de abril de 2007, y las adendas adicionales, el cual fue celebrado entre la Universidad De Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., para el arrendamiento de una superficie de 329,513,32 m², segregada de la Finca 17908, propiedad de dicho centro de estudios, cuya segregación dio origen a las Fincas No. 293111, 309838 y 444921” así como el presunto perjuicio económico causado al Estado y la vinculación de las personas naturales y jurídicas mencionadas con el mismo.

Mediante Auto No.7 de 2 de septiembre de 2019 el juez de la causa declaró Sobreseimiento Provisional. Dicha decisión fue objeto de apelación y el Segundo Tribunal de Justicia mediante Auto de Segunda Instancia No. 2 de 2 de enero de 2020 revocó la decisión de Primera Instancia y decreta sobreseimiento Definitivo y en consecuencia ordena el archivo del expediente.

Actualmente se encuentra en proceso de notificación de la decisión de segunda instancia.

5) Sanciones administrativas

A la fecha de este Informe de Actualización, el Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Superintendencia de Mercado de Valores o alguna organización autorregulada que puedan considerarse materiales.

E. Estructura organizativa

El emisor no cuenta con subsidiarias. Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.



F. Propiedades, Planta y Equipo

El Emisor cuenta con la siguiente lista denominada como Propiedad, Planta y Equipo, entre otros y sin limitarse:

MAQUINARIA- Equipo para mantenimiento:

Elevadora 4x4:

Equipo para mantenimiento. La máquina es un Elevador de Tijera 4x4, marca Haulotte, modelo 2668RT, año 2008, capacidad de 565kg, altura máxima de trabajo de 10.08mts. Consiste en un equipo de plataforma elevadora para trabajos de altura, es utilizado para elevar personal y materiales típicamente para trabajos de construcción y mantenimiento de estructuras. Este tipo de plataforma sólo se puede mover verticalmente. El mecanismo de elevación se logra mediante soportes articulados cruzados mejor conocidos como "mecanismo de tijera". Este equipo tiene medio de locomoción horizontal mediante motor diesel. Es para uso de interiores y exteriores en superficies planas con llantas 4x4.

Elevadora Eléctrica:


Representante legal

Equipo para mantenimiento. La máquina es un Elevador de Tijera Eléctrico, marca Jlg, modelo 3246ES, año 2007, capacidad de 320kg, altura máxima de plataforma de 9.68mts. Consiste en un equipo de plataforma elevadora para trabajos de altura, es utilizado para elevar personal y materiales típicamente para trabajos de construcción y mantenimiento de estructuras. Este tipo de plataforma sólo se puede mover verticalmente. El mecanismo de elevación se logra mediante soportes articulados cruzados mejor conocidos como "mecanismo de tijera". Este equipo tiene medio de locomoción horizontal mediante motor eléctrico. Es principalmente para uso de interiores y superficies planas con llantas lisas rígidas.

Barredora de Calle:

Equipo para mantenimiento. La máquina es una Barredora de Calle, marca Broce Broom, modelo RC300, año 1995, ancho de barrido de 2.40mts, potencia de 76hp. Consiste en un equipo de barredora para trabajos de limpieza de calles, es utilizado para barrer polvo, capas de tierra ligera, y otros desperdicios hacia un lado de la calle. Este equipo es autopropulsado como un transporte con su cabina. Cuenta con tanque de agua y sistema de aspersores para suavizar las partículas en la superficie y reducir el polvo.

Barredora de calle:

Equipo para mantenimiento. La máquina es una Barredora de Piso, marca Magnum, modelo MMS36K, ancho de barrido de 1.82mts, potencia de 35hp. Consiste en un equipo de barredora para trabajos de limpieza de calles, es utilizado para barrer polvo, capas de tierra ligera, y otros desperdicios hacia un lado de la calle. Este equipo es autopropulsado como un transporte con su cabina. Cuenta con tanque de agua y sistema de aspersores para suavizar las partículas en la superficie y reducir el polvo.

Hidrolavadora:

Equipo para mantenimiento. Hidrolavadora HDS.1000 marca Karcher equipada con un motor marca Yanmar de 10 HP y un tanque de combustible principal de 5,5 litros. Cuenta con caldera la cual también utiliza diésel para la producción de agua caliente. El equipo es utilizado en el mantenimiento de fachadas, aceras, rampas, áreas de estacionamientos y áreas de rodamientos de los edificios. El equipo consiste de un motor, una bomba, una caldera todo montado sobre una carcasa metálica con 4 ruedas para permitir su desplazamiento. Cuenta con accesorios como mangueras de alta presión, una pistola de pulverización manual y un plato de 24 pulgadas que permiten una gran versatilidad al momento de realizar las tareas.

Hidrolavadora:

Equipo para mantenimiento. Hidrolavadora HDS.3.5/40 marca Karcher a gasolina la cual trabaja a una presión de 4000 psi a la vez que otorga un caudal de 3.5 gpm pesa aproximadamente 157 libras y tiene dimensiones de 36.5 x 23.5 x 30.5. Funciona con agua fría y está montada sobre una carcasa metálica con dos ruedas que permiten su movilidad. El equipo es utilizado en el mantenimiento de aceras, rampas, áreas de estacionamientos y áreas de rodamientos de los edificios. Cuenta con accesorios como mangueras de alta presión, una pistola con sus respectivas boquillas de pulverización y un plato de 12 pulgadas que permiten una gran versatilidad al momento de realizar las tareas.



INFRAESTRUCTURA:

Calles:

Calle principal con isletas y servidumbre de 27.60 metros de ancho, calles transversales compartidas con 18.90 metros de ancho de servidumbre, pavimentos de hormigón de 0.20 mts de espesor, capa base de 0.25 mts de espesor, sub-base de 0.25 mts de espesor, cordón cuneta, y acera de hormigón.

Sistema de Acueducto:

Acueducto para agua potable con tuberías de pvc de 8" y 6" de diámetro; tuberías de hd (hierro ductil) de 8" y 6" de diámetro, hidrantes, válvulas de control y cámaras de inspección. Tanque de reserva de agua potable, con capacidad de 75,000 galones, que se divide en un tanque de 25,000 y uno de 50,000 galones soterrado (compartidos con SCI)

Sistema Húmedo Contraincendio:

Sistema húmedo contra incendio con tuberías C-900 DR 18, 10" de diámetro, 8" de diámetro; tuberías de acero al carbono SCH 10 de 8" de diámetro. Tanque compartido, soterrado de concreto para reserva de agua para incendios, con capacidad de 150,000 galones, con caseta de bombas, bloques de concreto repellido, bloques de ventilación y techo liviano. Bomba compartida, de turbina vertical de motor diesel, de 2,500 galones por minuto a 160 psi, 1,770 revoluciones por minuto.

Sistema de Alcantarillado Pluvial:

Alcantarillado compartido para aguas pluviales con tuberías de hormigón reforzado Tabla III norma ASTM C-76, de 36" de diámetro, 34" de diámetro, 24" de diámetro, 18" de diámetro, y cámaras de inspección. Descargas hacia la quebrada con cabezales de hormigón en las salidas y zampeado de matacán.

Sistema de Alcantarillado Sanitario:

Alcantarillado para aguas servidas con tuberías de pvc SDR 41 ASTM 3034 de 8" de diámetro, 6" de diámetro, y conexiones domiciliarias.

Planta de Tratamiento de Aguas Residuales:

Sistema de planta de tratamiento de aguas residuales con caseta de control, un digestor de lodos, un tanque clarificador, un tanque de aereación, y una estación de bombeo.

Sistema de Vigaductos de Electricidad:

Sistema eléctrico subterráneos con tuberías de pvc para acometidas eléctricas, vigaductos de electricidad y comunicaciones, cámaras de inspección, y postes de iluminación.

Cerca de Ciclón:

Cerca perimetral de malla de ciclón calibre 9, clase 3, de 8 pies de altura.

Cerca de Bloques y Verjas:

Cerca frontal con muro de bloques repellidos y verjas de acero inoxidable, con 2.10 metros de altura.

Sistema de Seguridad:

Sistema de seguridad con cámaras de vigilancia de circuito cerrado tipo domo, con grabación digital las 24 horas, fibra óptica dedicada, sistema de barreras para control de acceso vehicular para 4 carriles y entrada/salida peatonal.

Garita de Control:

Garita de seguridad, dos plantas y un entresuelo: planta baja con cuarto de control de acceso y un baño sanitario, una escalera; el entresuelo con un depósito y una escalera; la planta alta con área de control, una cocina y un baño sanitario. Construido con hormigón reforzado, piso de hormigón, losas de metal deck, paredes de bloques de concreto repellados en ambas caras, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, recubierto de ACM y cuenta con sistema de electricidad, plomería pluvial y aire acondicionado. Techo de 5.30 metros para entrada y salida de vehículos de gran altura.

EDIFICIOS:**Edificio Flex 1 (C-02):**

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 6,658.75 m² en planta baja y 1,236.66 m² en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Flex 2 (C-01):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 4,945 m² en planta baja y 519.58 m² en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Flex 3 (C-07- C11) :

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 15,986.95m² en planta baja y 1,258.64 m² en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Flex 4 (C-05):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 8,305.08 m² en planta baja y 392.33 m² en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Edificio Flex 5 y 6 (C-08 y C-12):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 14,125.16m² en planta baja y 922.62 m² en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio



Representante legal

con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Flex 7 (C-14):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 8,780.40 m2 en planta baja y 1,167.87 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

C-06 y C-10:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 10,182.73 m2 en planta baja y 2,806.42 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

C-15:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 5,114.25 m2 en planta baja y 306.42 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

C13-18:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 14,762.87 m2 en planta baja y 1,167.80 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

C-22:

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 3,257.95 m2 en planta baja y 220.70 m2 en mezzanine. Constituido por fundaciones de hormigón reforzado, losa sobre suelo en hormigón reforzado, losa suspendida de hormigón reforzado, paredes perimetrales en hormigón reforzado, estructura de techo y cubierta en acero expuesto, ventanas de vidrio con marcos de aluminio, y sistemas de electricidad, húmedo de supresión de incendios, de plomería y pluvial.

Flex 89 (C16- C17):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 15,536.93 m2 en planta baja y 539.60 m2 mezzanine. Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sandwich de poliuretano de 40kg/m3. Estructura principal de acero apunada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de Standing seam cal 25 prelacado con aislante de espuma. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de supresión de incendio, Sistema de detección de humos, plomería y electricidad general.

Flex 10 (C23- C26):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 46,997.19 m² en planta baja y 4,106.33 m² mezzanine. Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sandwich de poliuretano de 40kg/m³. Estructura principal de acero apernada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de Standing seam cal 25 prelacado con aislante de espuma. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de suppression de incendio, Sistema de detección de humos, plomería y electricidad general.

Flex 11 (C-04):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 2,372.39 m² en planta baja y 928.72 m² mezzanine. Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m³. Estructura principal de acero apernada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de Standing Seam cal 25 prelacado con aislante de espuma en área de bodega y techo de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m³ en Oficinas. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de supresión de incendio, Sistema de detección de humos, plomería y electricidad general.

Flex 12 (C-21):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 4,132.02 m² en planta baja y 540.46 m² mezzanine. Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m³. Estructura principal de acero apernada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m³. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de supresión de incendio, Sistema de detección de humos, plomería y electricidad general.

Edificio C-03 (Lote C-03):

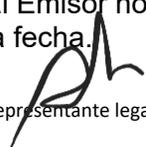
Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 1,905.12 m² en planta baja y 918.26 m² mezzanine. Fundaciones de Hormigón reforzado. Losa sobre tierra de hormigón reforzado. Paredes perimetrales de hormigón a 1.20m de altura y resto de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m³. Estructura principal de acero apernada y correas de acero galvanizado de techos y paredes. Techo de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m³. Ventanas de aluminio y vidrio. Sistema de supresión de incendio, Sistema de detección de humos, plomería y electricidad general.

Edificio Locales Comerciales (Lotes G-01, T-02 y SV-01):

Inmueble para arrendamiento. El edificio cuenta con 466.18 m² (314.45 m² de área cerrada y 151.73 m² de área abierta). Fundaciones de Hormigón reforzado. Cerramientos con paredes de bloques y ventanas de aluminio y vidrio. Estructura principal de acero soldado. Techo de paneles tipo sándwich de poliuretano de 40kg/m³. Sistema de alarma contra incendio, sistema de detección de humo, plomería y electricidad general

G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, Etc.

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.


Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Parque Industrial y Corporativo Sur

H. Información sobre tendencias

1) Tendencias macroeconómicas

Country	Subject Descriptor	Units	Scale	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Panama	Gross domestic product, constant prices	National currency	Billions	41.693	43.49	45.882	48.401	51.063	53.871	56.834
Panama	Gross domestic product, constant prices	Percent change		3.677	4.308	5.5	5.49	5.5	5.5	5.5
Panama	Gross domestic product, current prices	U.S. dollars	Billions	65.055	68.536	73.369	78.888	84.891	91.351	98.303
Panama	Gross domestic product, current prices	Purchasing power parity; i	Billions	106.582	113.156	121.749	131.084	141.067	151.804	163.377
Panama	Gross domestic product, deflator	Index		156.032	157.592	159.91	162.989	166.248	169.573	172.965
Panama	Gross domestic product per capita, constant prices	National currency	Units	10,025.38	10,308.52	10,723.76	11,090.73	11,471.30	11,864.92	12,272.05
Panama	Gross domestic product per capita, constant prices	Purchasing power parity; i	Units	22,773.03	23,416.19	24,359.42	25,193.00	26,057.48	26,951.62	27,876.43
Panama	Gross domestic product per capita, current prices	National currency	Units	15,642.82	16,245.45	17,148.32	18,076.61	19,070.83	20,119.74	21,226.32
Panama	Gross domestic product per capita, current prices	U.S. dollars	Units	15,642.82	16,245.45	17,148.32	18,076.61	19,070.83	20,119.74	21,226.32
Panama	Gross domestic product per capita, current prices	Purchasing power parity; i	Units	25,628.23	26,821.78	28,456.01	30,037.21	31,690.89	33,434.32	35,277.62
Panama	Gross domestic product based on purchasing-power-parity (PPP) (base of world total)	Percent		0.079	0.08	0.081	0.083	0.085	0.086	0.088
Panama	Implied PPP conversion rate	National currency per current international		0.61	0.606	0.603	0.602	0.602	0.602	0.602
Panama	Total investment	Percent of GDP		39.872	38.477	38.862	38.755	38.648	38.552	38.552
Panama	Gross national savings	Percent of GDP		32.084	32.377	33.606	33.353	33.256	33.161	33.045
Panama	Inflation, average consumer prices	Index		105.229	105.218	106.765	108.82	110.997	113.217	115.481
Panama	Inflation, average consumer prices	Percent change		0.762	-0.01	1.47	1.925	2	2	2
Panama	Inflation, end of period consumer prices	Index		104.666	105.503	107.402	109.55	111.741	113.976	116.255
Panama	Inflation, end of period consumer prices	Percent change		0.158	0.8	1.8	2	2	2	2

Fuente: International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, October 2019. Página web: https://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2019/02/weodata/weorept.aspx?sy=2018&ey=2024&scsm=1&ssd=1&sort=country&ds=.&br=1&pr1.x=92&pr1.y=11&c=283&s=NGDP_R%2CNGDP_RPCH%2CNGDPD%2CPPPGDP%2CNGDP_D%2CNGDPRPC%2CNGDPRPPPC%2CNGDPPC%2CNGDPDPC%2CPPPPC%2CPPSH%2CPPPEX%2CNID_NGDP%2CNGSD_NGDP%2CPCPI%2CPCPIPCH%2CPCPIE%2CPCPIEPCH&grp=0&a=

2) Tendencias de la industria de alquiler

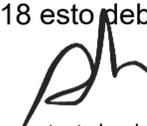
El mercado inmobiliario para centros de distribución y logística en Panamá ha experimentado un desarrollo notable en los últimos años.

La mayoría de las nuevas edificaciones para centros de distribución y logística se concentra en el área de Juan Díaz y Tocumen (Las Mañanitas, 24 de Diciembre, Felipillo, etc.), con algo de desarrollo en las áreas revertidas (Howard).

III. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2019, el Emisor cuenta con un total de activos de B/. 180,138,102. Hasta la fecha del 31 de diciembre de 2019, los estados financieros auditados muestran una disminución del 0.50% o un total de B/. 906,655 en activos respecto al 31 de diciembre de 2018. Esta disminución en los Activos totales se debe principalmente a la disminución de la Propiedad de Inversión en un 1% o un total de B/. 1,748,898 respecto a diciembre 2018 esto debido a los avalúos realizados durante el año 2019; entre otras variaciones.


Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Parque Industrial y Corporativo Sur

Al 31 de diciembre de 2019 el Emisor cuenta con un total B/.500,464 en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un total de B/.78,651 en cuentas por cobrar de corto plazo. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de B/.579,115 entre efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar.

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2019 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/.132,242,346. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/.132,232,346; 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/.41,898,403 (entre Sobregiros Bancarios, préstamos bancarios por pagar y Bono por pagar); por tanto, el endeudamiento de la empresa (medido como deuda financiera sobre patrimonio neto) es de 0.32 al 31 de diciembre de 2019, presentando una disminución del 7.10% respecto al 31 de diciembre de 2018 que el endeudamiento de la empresa era de 0.34. Dicha disminución se debe básicamente, a los abonos realizados a capital sobre la letra de los préstamos bancarios, entre otras variaciones.

C. Resultados de las Operaciones

El Emisor cuenta con un crecimiento constante en el ingreso operativo producto de los arrendamientos, que asciende para el 31 de diciembre de 2019 a B/.18,129,518 respecto al 31 de diciembre de 2018 que fue de B/.17,777,759. Su utilidad neta al 31 de diciembre de 2019 es por la suma total de B/.10,771,182 respecto al 31 de diciembre de 2018 que fue por la suma de B/. 11,115,138. La disminución porcentual entre 2019 y 2018 de la ganancia financiera antes de impuestos fue del 3.10% esto producto, principalmente, de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

D. Análisis de las perspectivas

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, extendiendo el parque de logística con la idea de arrendar locales a empresas con necesidad de espacios para oficinas como también para centros de distribución y logística.

IV. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

Salomon Hanono W. - PRESIDENTE

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 23 de julio de 1968


Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Parque Industrial y Corporativo Sur

Domicilio comercial: PH Plaza Canaima, Piso veinte (20), Ave. Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá.
Apartado postal: 0816-01-659
E-Mail: sony@Vicsons.com
Teléfono: +507 263-4400

Realizó sus estudios en American University, Washington, D.C., Estados Unidos y en Harvard Business School en Massachusetts, Estados Unidos. Es Presidente Ejecutivo y Presidente de la Junta Directiva de Parque Industrial y Corporativo Sur, empresa de desarrollo de Parque Logístico. Es Presidente Ejecutivo de Empresas Vicsons; Miembro del Comité Directivo de ASSA Compañía de Seguros como Tesorero; Director como Tesorero en Banco La Hipotecaria. Es Director Ejecutivo de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

Alejandro Hanono W. - SECRETARIO

Nacionalidad: Panameño

Fecha de nacimiento: 9 de julio de 1971

Domicilio comercial: PH Plaza Canaima, Piso veinte (20), Ave. Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá.

Apartado postal: 0816-01-659

E-Mail: alex@Vicsons.com

Teléfono: +507 263-4400

Obtuvo su Licenciatura en Tulane University en Louisiana, Estados Unidos. Obtuvo una maestría en Administración de Proyectos de Massachusetts Institute of Technology en Massachusetts, Estados Unidos y una maestría ejecutiva en administración de empresas de Harvard Business School en Massachusetts, Estados Unidos. Es Director Ejecutivo y Director de Proyectos en Empresas Vicsons; Director en Liberty Technologies, S.A.

Margie de Hanono. - TESORERO

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 06 de Julio de 1973

Domicilio comercial: PH Plaza Canaima, Piso veinte (20), Ave. Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá,

Apartado postal: 0816-01-659

Teléfono: +507 263-4400

2. Empleados de importancia y asesores

El Emisor no cuenta con personal ni ejecutivos.

3. Asesores Legales

Asesor legal de la Emisión – Morgan & Morgan

Morgan & Morgan, firma de abogados actuó como asesora legal externa del Emisor para la oferta de Bonos. En esta capacidad Morgan & Morgan ha asesorado al Emisor en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., del Prospecto, los contratos y demás documentos relacionados con la oferta.



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Parque Industrial y Corporativo Sur

Morgan & Morgan tiene su domicilio principal MMG Tower, 23rd Floor, Ave. Paseo del Mar Costa del Este, teléfono 507-2657777, Panamá, República de Panamá.

El Emisor no cuenta con asesores legales internos.

4. Auditores

El Auditor Externo del Emisor PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A. es la firma BAKER TILLY, una firma de auditoría de experiencia local e internacional, con oficinas en Avenida Samuel Lewis y Calle 55 Este Plaza Obarrio, Piso 1, Oficina 111, Apartado 0819-00545, Panamá, República de Panamá, teléfono: 310-0950, presta al Emisor los servicios de auditoría, efectuó todas las pruebas de auditoría que normalmente se practican, con base en Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, adoptada por la Junta Técnica de Contabilidad de Comercio e Industrias, aplicadas a las cuentas de los estados financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. El socio encargado es el señor Alvaro Ayala Bosquez con correo electrónico: aayala@bakertilly.com.pa.

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

5. Designación por acuerdos o entendimiento

No aplica

B. Compensación

1) Directores y dignatarios

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la fecha del presente Informe de Actualización, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

2) Ejecutivos principales

El Emisor no cuenta con personal.

C. Prácticas de Gobierno Corporativo

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. ha adoptado las normas de buen gobierno corporativo que indique Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. como sociedad controladora, adecuándolas en su caso a la sociedad Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. Prima SII, S.A. sigue sus propios lineamientos en la materia basados en lo que, a su entender, indican las normas de la SMV de Panamá para una sociedad de inversión inmobiliaria autoadministrada y algunas recomendaciones de la SMV de Panamá como ser algunas de las contenidas en el acuerdo 12-2003.


Representante legal

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo	Cantidad de acciones	% del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% del número de accionistas
Directores, dignatarios y Ejecutivos principales	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0	0	0

V. ACCIONISTAS

A. Nombre, número de acciones y porcentaje de que sean propietarios efectivos, la persona o personas que ejerzan el control sobre el emisor, con relación al total de acciones emitidas de esa clase.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es una compañía registrada en la República de Panamá.

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

La propiedad accionaria de cada uno de sus accionistas se incluye a continuación:

Accionista	Número de acciones	% de las acciones
1	500	100%
TOTAL	500	100%

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor

A continuación, una tabla que resume la composición accionaria de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. de manera tabular:



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Parque Industrial y Corporativo Sur

Grupo de acciones	Número de acciones	% del número de acciones	Número de accionistas
1 – 50			
51 – 100			
101 – 150			
151 – 200			
201 – 250			
251 – 300			
301 – 350			
351 – 400			
401 – 450			
451 – 500	500	100%	1
TOTAL	500	100%	1

C. Cualquier cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años.

En el año 2016, producto de una reorganización corporativa entre las sociedades South Park Holders Corp. y Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. se llevó a cabo un cambio en la tenencia accionaria de la sociedad. South Park Holders Corp. transfirió todas las acciones de su propiedad de la sociedad Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. vía escisión al amparo de la Ley 85 del 22 de noviembre de 2012, a favor de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. Por tal motivo, Prima Sociedad de Inversión, S.A. quedó como propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

D. Indicación relativa a si los accionistas del emisor tienen derecho de voto diferentes

De acuerdo con el Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en las Juntas de Accionistas.

E. Informe de si el emisor es propiedad, directa o indirectamente, de otra persona natural o jurídica, o de un gobierno extranjero, así como el nombre y generales de dicha persona(s), sociedad(es) o gobierno(s) controlador(es) y describa brevemente la naturaleza de tal control, incluyendo el monto y porción del capital de que sean propietarios con derecho a voto

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

Mediante Resolución SMV No. 264 del 15 de mayo de 2015, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se resolvió registrar a Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada.

F. Describa cualquier arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

A la fecha del presente Informe de Actualización no existe ningún arreglo, que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.



Representante legal

IN-A al 31 de diciembre 2019 Parque Industrial y Corporativo Sur

Actualmente no existen acciones suscritas no pagadas y el Emisor no cuenta con acciones en tesorería.

VI. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se detallan a continuación:

	<u>diciembre</u> <u>2019</u>	<u>diciembre</u> <u>2018</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	2,830,258	3,830,208
<u>Bonos por pagar:</u>		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	4,946,000	4,946,000

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

	<u>diciembre</u> <u>2019</u>	<u>diciembre</u> <u>2018</u>
<u>Transacciones:</u>		
Ingresos – Arrendamiento de Local	18,000	18,000
Gastos - Servicios profesionales	197,077	14,087
Gastos financieros	601,763	601,763

B. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios a Emisor respecto al registro de valores objeto de la oferta pública de bonos tiene interés alguno en Parque Sur.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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


Representante legal

Información extraída de estados financieros auditados

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año TERMINADO AL 31 DIC 2019	Año TERMINADO AL 31 DIC 2018	Año TERMINADO AL 31 DIC 2017	Año TERMINADO AL 31 DIC 2016
Ventas o Ingresos totales (sin incluir cambios en el valor razonable)	18,359,775	18,193,033	17,162,262	14,789,903
Margen Operativo	0.86	0.86	0.84	0.79
Gastos Generales y Administrativos	2,079,939	2,004,984	2,475,554	2,631,880
Utilidad o Pérdida Neta	10,771,182	11,115,138	11,034,174	65,456,987
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción después de impuesto sobre la renta (Incluye ganancia o pérdida por cambio en el valor razonable de propiedad de inversión)	21,542	22,230	22,068	130,914
Utilidad o Pérdida por Acción después de impuesto sobre la renta (Sin incluir ganancia o pérdida por cambio en el valor razonable de propiedades de inversión)	25,729	25,755	22,731	17,489
Depreciación y Amortización	223,838	52,862	52,432	46,140
Utilidad Operativa	15,825,741	15,719,913	14,350,977	11,719,168
Gastos Financieros	3,191,272	3,257,821	3,268,887	3,274,680
Utilidad o Pérdida del Periodo	10,771,182	11,115,138	11,034,174	65,456,987



Representante legal

BALANCE GENERAL	Año TERMINADO AL 31 DIC 2019	Año TERMINADO AL 31 DIC 2018	Año TERMINADO AL 31 DIC 2017	Año TERMINADO AL 31 DIC 2016
Activo Circulante	630,315	856,036	1,379,401	2,536,386
Activos Totales	180,138,102	181,044,757	183,116,963	183,196,006
Pasivo Circulante	3,426,657	3,576,220	6,687,486	6,409,192
Deuda a Largo Plazo	44,469,099	46,877,373	48,332,545	53,634,056
Obligaciones en Valores	4,946,000	4,946,000	4,946,000	4,946,000
Deuda Total	41,898,403	44,538,102	48,636,323	53,910,444
Pasivos Totales	47,895,756	50,453,593	55,020,031	60,043,248
Acciones Preferidas	-----	-----	-----	-----
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades Retenidas/ Déficit Acumulado	132,232,346	130,581,164	128,086,932	123,142,758
Patrimonio Total	132,242,346	130,591,164	128,096,932	123,152,758
Precio por Acción	-----	-----	-----	-----
Dividendo de acciones autorizadas	-----	-----	-----	-----
<u>RAZONES FINANCIERAS:</u>				
Total de Activos/ Total de Pasivos	3.76	3.59	3.33	3.05
Total de Pasivos/ Total de Activos	0.27	0.28	0.30	0.33
Dividendo de acciones autorizadas /Acción Común	-----	-----	-----	-----
Pasivos Totales/Patrimonio	0.36	0.39	0.43	0.49
Deuda Total/Patrimonio	0.32	0.34	0.38	0.44
Capital de Trabajo (AC- PC)	(2,796,342)	(2,720,184)	(5,308,085)	(3,872,806)

Razón Corriente (AC/PC)	0.18	0.24	0.21	0.40
Utilidad Operativa/Gastos financieros	4.96	4.83	4.39	3.58
Utilidad Neta/ Activos Totales	0.06	0.06	0.06	0.36
Utilidad Neta/ Capital	1,077.12	1,111.51	1,103.42	6,545.70
Utilidad o pérdida del periodo/ Patrimonio Total	0.08	0.09	0.09	0.53

Notas: **1.** A partir del año 2019 se modificó la exposición de los ingresos operativos en los Estados financieros auditados, para que las cifras de este resumen financiero muestren información comparativa, se igualaron los cálculos relacionadas con la utilidad operativa de los años 2018, 2017 y 2016. **2.** Para el ratio de dividendo y dividendo por acción se toma de referencia la guía del formulario F4, las acciones de la sociedad no están registradas ante la SMV, pero la sociedad si ha distribuido dividendos durante el año 2019. Al 31 de diciembre de 2019 se han distribuido dividendos por la suma total de B/.9,120,000, durante 2018 se distribuyeron dividendos por la suma total de B/.8,620,906, durante 2017 se distribuyeron dividendos por la suma total de B/.6,090,000 y durante 2016 se distribuyeron dividendos por la suma total de B/.4,800,000. **3.** Para calcular el Margen Operativo se dividió la utilidad en operaciones (incluyendo el gasto de depreciación) del estado de resultados, entre los ingresos totales. **4.** Las Ventas o Ingresos Totales incluyen el total de ingresos operativos, los otros ingresos y los intereses ganados, más no incluye las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión. **5.** Durante el último trimestre del año 2019 se aplicó la NIIF 16 al informe financiero, por primera vez.

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DEL EMISOR

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019 por un Contador Público Autorizado Independiente.

IV PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No Aplica, debido a que el Emisor no tiene personas que hayan servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia.

V PARTE ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO

Para los bonos rotativos corporativos Serie A, resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019, se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019 del Fideicomiso.

VI PARTE ACTUALIZACION DEL INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO


Representante legal

Para los bonos rotativos corporativos Serie A, resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019, se adjunta el último informe de calificación de la serie.

VII PARTE DECLARACIÓN JURADA

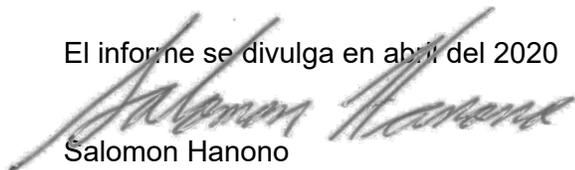
Se adjunta la declaración jurada debidamente firmada por el representante legal de la sociedad.

VIII PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realiza mediante:

- Publicación del informe en la página web de Prima S.I.I., S.A.: www.primasii.com
- Envío a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá este informe.

El informe se divulga en abril del 2020



Salomon Hanono
Representante Legal



Representante legal

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Con Informe del Auditor Independiente)

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Avenida Samuel Lewis,
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,
Piso 1, Oficina 111
T: 310-0950
www.bakertilly.com.pa

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y, los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2019 así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Otros asuntos

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.) forma parte de un grupo de compañías relacionadas, y tal como se divulga en la Nota 10 de estos estados financieros, mantienen saldos, transacciones y relaciones importantes con compañías del Grupo. Debido a la naturaleza de estas transacciones es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resultan de transacciones entre entidades independientes.

Asuntos Claves de la Auditoría

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

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría.	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.
El valor razonable de las propiedades de inversión con cambios en los resultados del período que surjan, tal como se revela en la Nota 8, La Compañía ha utilizado para el cálculo de los avalúos a un experto independiente. Como resultado ha disminuido el valor de las propiedades de inversión producto del cambio en el valor razonable en el año corriente por B/.2,093,544.	Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y las capacidades del experto independiente, realizamos verificaciones y revisiones a los avalúos realizados por estos expertos. Verificamos la valoración que se debe realizar al menos una vez al año por parte de un experto independiente de reconocida experiencia en el país. Verificamos que el valor razonable de las propiedades de inversión fuera incluido de manera íntegra en los estados financieros con las revelaciones adecuadas tal como se revela en la Nota 8.

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

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

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

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.

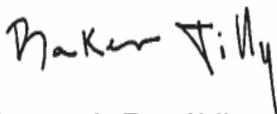
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

También proporcionamos a los responsables de la administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Alvaro Ayala.



Panamá, República de Panamá
17 de marzo de 2020

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	500,464	360,558
Alquileres por cobrar	5	38,613	99,872
Acuerdos y convenios por cobrar	6	40,038	111,335
Anticipos a proveedor		43,385	91,387
Cuentas por cobrar, otras	5	-	6,751
Gastos e impuestos pagados por adelantado		7,815	186,133
Total de activos corrientes		<u>630,315</u>	<u>856,036</u>
Activos no corrientes			
Activos por derecho de uso, neto	7	5,368,515	-
Acuerdos y convenios por cobrar	6	26,693	4,277,616
Propiedades inversión	9	173,867,086	175,615,984
Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad, neto	9	236,590	285,471
Depósitos en garantía		8,903	9,650
Total de activos no corrientes		<u>179,507,787</u>	<u>180,188,721</u>
Total de activos		<u>180,138,102</u>	<u>181,044,757</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario	11	434,403	369,065
Préstamos bancarios por pagar	12	2,705,037	2,705,037
Arrendamiento financiero	7	6,389	-
Cuentas por pagar a proveedores		19,659	208,445
Adelantos recibidos por alquileres	15	160,383	192,698
Impuestos y otros pasivos por pagar		100,786	100,975
Total de pasivos corrientes		<u>3,426,657</u>	<u>3,576,220</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	12	33,812,963	36,518,000
Arrendamiento financiero	7	1,246,148	-
Depósitos en garantía, alquileres		1,633,730	1,583,165
Cuentas por pagar compañías relacionadas	10	2,830,258	3,830,208
Bonos por pagar	10 y 13	4,946,000	4,946,000
Total de pasivos no corrientes		<u>44,469,099</u>	<u>46,877,373</u>
Total de pasivos		<u>47,895,756</u>	<u>50,453,593</u>

(Continúa)

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2019	2018
Patrimonio			
Acciones de capital	14	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		<u>132,232,346</u>	<u>130,581,164</u>
Total de patrimonio		<u>132,242,346</u>	<u>130,591,164</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>180,138,102</u>	<u>181,044,757</u>

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Notas	2019	2018
Ingresos			
Arrendamiento de galeras		16,110,167	15,846,078
Arrendamiento de terreno		376,562	384,385
Arrendamiento de ducto		222,102	199,036
Arrendamiento de estacionamiento		72,515	58,915
Cuotas de mantenimientos		1,348,172	1,289,345
Total de ingresos		<u>18,129,518</u>	<u>17,777,759</u>
Gastos			
Gastos generales y administrativos	15	(2,079,939)	(1,796,793)
Alquiler de terreno		-	(208,191)
Depreciaciones y amortizaciones	9	<u>(223,838)</u>	<u>(52,862)</u>
Total de gastos		<u>(2,303,777)</u>	<u>2,057,846</u>
Ganancia en operaciones		15,825,741	15,719,913
Otros ingresos (Egresos)			
Cambio en el valor razonable de propiedades de Inversión		(2,093,544)	(1,762,228)
Otros ingresos		227,693	412,847
Intereses ganados		2,564	2,427
Gastos financieros		<u>(3,191,272)</u>	<u>(3,257,821)</u>
Total de otros ingresos		<u>(5,054,559)</u>	<u>(4,604,775)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		10,771,182	11,115,138
Impuesto sobre la renta	16	-	-
Ganancia neta		<u><u>10,771,182</u></u>	<u><u>11,115,138</u></u>

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones de capital</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	128,086,932	128,096,932
Dividendos distribuidos	-	(8,620,906)	(8,620,906)
Ganancia neta - 2018	-	11,115,138	11,115,138
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	130,581,164	130,591,164
Ganancia neta - 2019	-	10,771,182	10,771,182
Dividendos distribuidos	-	(9,120,000)	(9,120,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>10,000</u>	<u>132,232,346</u>	<u>132,242,346</u>

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Estado de Flujo de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Notas	2019	2018
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		10,771,182	11,115,138
Ajustes por:			
Depreciaciones y amortizaciones	7 y 9	223,838	52,862
Cambio en el Valor razonable de propiedades de inversión	8	2,093,544	1,762,228
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		13,088,564	12,930,228
Cuentas por cobrar, otras		6,751	(6,751)
Alquileres por cobrar		61,259	(48,861)
Acuerdos y convenios por cobrar	6	4,322,220	177,718
Activos por derecho de uso	7	(5,539,850)	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		178,318	(179,967)
Anticipos a proveedor		48,002	(82,526)
Depósitos en garantía		747	2,165
Cuentas por pagar a proveedores		(188,786)	158,441
Adelanto recibido de clientes		(32,315)	(7,643)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(189)	(213,249)
Depósito en garantía cliente		50,565	62,236
Efectivo neto provisto por actividades de operación		11,995,286	12,791,791
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de activos fijos	10	(3,622)	(4,442)
Adquisiciones de propiedades de inversión	9	(344,646)	(443,150)
Capitalización de costos de proyectos terminados		-	228,956
Aumento en los costos de proyectos en desarrollo		-	(194,698)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(348,268)	(413,334)
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Sobregiro bancario		65,338	156,520
Préstamos bancarios por pagar		(2,705,037)	(4,254,741)
Arrendamiento financiero		1,252,537	-
Saldo entre compañías relacionadas		(999,950)	90,000
Dividendos pagados		(9,120,000)	(9,178,907)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(11,507,112)	(13,187,128)
Aumento (disminución) neto del efectivo		139,906	(808,671)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		360,558	1,169,229
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	500,464	360,558

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Subsidiaria 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.), es una compañía constituida conforme a las leyes de la República de Panamá en diciembre de 2005 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 la 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. en registro de sociedad de inversión inmobiliaria como una empresa subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

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

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 17 de marzo de 2020.

2. Resumen de políticas de contabilidad más importantes

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones (Colectivamente NIIFs).

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.

Moneda funcional y de presentación

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Reclasificación

Ciertas cifras y rubros de los estados financieros del 2018 han sido reclasificados para hacerlas comparativas con su presentación del 2019. Dichas reclasificaciones no causan efecto en la situación financiera y resultados de las operaciones presentadas en los estados financieros a esa fecha.

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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

Comprenden el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. 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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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.

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

El mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada están registrados 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 efectúan.

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

Depreciaciones y amortizaciones – Las depreciaciones y amortizaciones se calculan según el método de línea recta, con base en la vida útil de los activos, como se detalla a continuación:

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Adelantos recibidos por alquileres

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

Depósitos en garantía, alquileres

Los depósitos en garantía de 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, y si no existen reclamos por daños causados por los inquilinos.

Activos por derechos de uso

Aplicación por primera vez

La NIIF 16 cambia la forma de contabilizar el arrendamiento para los arrendatarios, utilizando un modelo único para contabilizar dichas transacciones. Este modelo único determina que un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente, y un pasivo por arrendamiento, que representa su obligación de realizar pagos futuros de arrendamiento.

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 período 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 período reportado, estos son reconocidos a la fecha de los estados financieros. Posteriormente el pasivo se amortiza mediante los pagos realizados al accionista.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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 establecidos en 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)

La Compañía adoptó la NIIF 16 con una fecha de transición del 1 de enero de 2019.

Con la adopción de la NIIF 16

La Compañía ha elegido no reestructurar los comparativos en la adopción de esta norma y, por lo tanto, los cambios no se reflejan en los estados financieros del año anterior. Por el contrario, estos cambios han sido reconocidos en la fecha de adopción inicial (es decir, 1 de enero de 2019). A continuación, se detallan los efectos que han tenido estos dos estándares:

Adopción por primera vez

- *NIIF 16 - Arrendamientos*

La NIIF 16 cambia la forma de contabilizar el arrendamiento para arrendatarios, usando un modelo único para contabilizar dichas transacciones. Este modelo único determina que un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso, que representa el derecho de usar dicho activo, y un pasivo por arrendamiento, que representa la obligación de realizar pagos de arrendamientos futuros.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

La norma incluye exenciones para su aplicación para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bajo valor.

La compañía reconocerá los nuevos activos y pasivos de sus arrendamientos operativos principalmente de sus contratos de arrendamiento.

La naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambió a partir del 1 de enero de 2019, debido a que la compañía reconocerá un gasto por depreciación, para los activos por derecho de uso, y adicionalmente gastos por intereses, para los pasivos por arredramientos. Anteriormente, la compañía reconocía los gastos de arrendamiento operativo sobre la base de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2020:

- *NIC 1* - Presentación de estados financieros.
- *NIC 8* - Políticas contables, cambios en Estimaciones contables y errores (Enmienda - Definición de material).
- *NIIF 3* - Combinaciones de negocios (Enmienda - Definición de negocio).
- Marco conceptual revisado para la información financiera.

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

4. Efectivo y equivalente de efectivo

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

	2019	2018
Caja menuda	700	700
En bancos a la vista:		
The Bank of Nova Scotia - Fideicomiso	453,479	304,356
The Bank of Nova Scotia	31,697	42,256
MMG Bank Corporation	4,317	5,500
Banco General, S.A.	7,085	4,506
Banistmo, S.A.	1,633	1,688
Banco Aliado, S.A.	1,553	1,552
Total de efectivo y equivalente de efectivo	<u>500,464</u>	<u>360,558</u>

La Compañía mantiene un contrato de Fideicomiso, la cuenta de ahorro 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 diciembre, el depósito overnight y el fideicomiso generaron intereses por un total de B/.2,564 (2018: B/.2,427).

5. Alquileres por cobrar

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

6. Acuerdos y convenios por cobrar

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

	2019	2018
Universidad de Panamá	-	4,282,182
Elektra Noreste, S.A. (ENSA)	66,731	106,769
	66,731	4,388,951
Menos: porción corriente	40,038	111,335
	26,693	4,277,616

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 la vigencia del contrato.

En caso, 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.

Elektra Noreste

Los acuerdos y convenios por cobrar a ENSA corresponden a obras de infraestructura eléctrica para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica a los edificios en arrendamiento, los cuales serán reembolsados en siete (7) pagos anuales consecutivos, a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de la finalización de las obras y se haya iniciado el proceso de suministro de energía eléctrica del proyecto.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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.

Los acuerdos y convenios por cobrar a ENSA se detallan a continuación:

	Convenio	Monto	Consumo promedio en KWH
Edificio Flex 10	DI - GI - DPP - 041 - 15	41,774	-
Edificio Flex 8 y 9	DI - GI - DPP - 061 - 15	14,198	-
Edificio C22	DI - GI - DPP - 091 - 14	10,759	-
		<u>66,731</u>	

En diciembre 2019 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 mayo 2019 la compañía recibió pago parcial del convenio DI-GI-DPP-091-14 (Edificio C-22) por la suma de B/.6,455.

7. Activos por derecho de uso y financiamiento, neto

El movimiento de los activos por derecho de uso se detalla a continuación

Costo:	2019
Al inicio del año	-
Nuevos contratos	<u>5,539,850</u>
Al final del año	<u>5,539,850</u>
Depreciación acumulada:	
Al inicio del año	-
Gasto del año	<u>(171,335)</u>
Al final del año	<u>(171,335)</u>
Saldo neto	<u><u>5,368,515</u></u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

El gasto de depreciación de los activos por derecho de uso se incluye en el rubro de gastos de depreciación y amortización en los resultados.

En el registro del activo por derecho de uso se incluye el saldo que se mantenía al 1 de enero del 2019 con la Universidad de Panamá por B/.4,282,182 según acuerdo mencionado en la nota 6. El efecto de este ajuste incrementó el activo por derecho de uso en el balance de situación financiera.

Pasivos por arrendamiento financieros

El movimiento de los pasivos por arrendamiento financieros se detalla a continuación:

	2019
Contratos de arrendamiento:	
Al inicio del año	-
Contratos reconocidos	<u>1,363,804</u>
Al final del año	<u>1,363,804</u>
Pagos:	
Al inicio del año	-
Pagos	<u>(111,267)</u>
Al final del año	<u>(111,267)</u>
Saldo neto	<u><u>1,252,537</u></u>

8. Propiedades inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por CBRE, INC especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2019.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	175,615,984	176,935,062
Adiciones al costo	344,646	443,150
Cambio en el valor razonable	(2,093,544)	(1,762,228)
Saldo al final del año	<u>173,867,086</u>	<u>175,615,984</u>

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

Descripción	Costo	Valor avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.	68,629,774	173,867,086	105,237,312

9. Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad, neto

2019

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (oficina)	Total
Costo						
Al inicio del año	59,101	12,186	218,323	34,560	191,324	515,494
Adiciones	3,211	411	-	-	-	3,622
Al final del año	<u>62,312</u>	<u>12,597</u>	<u>218,323</u>	<u>34,560</u>	<u>191,324</u>	<u>519,116</u>
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	34,663	9,943	88,850	22,277	74,290	230,023
Gasto del año	7,865	1,099	23,470	6,300	13,769	52,503
Al final del año	<u>42,528</u>	<u>11,042</u>	<u>112,320</u>	<u>28,577</u>	<u>88,059</u>	<u>282,526</u>
	<u>19,784</u>	<u>1,552</u>	<u>106,003</u>	<u>5,983</u>	<u>103,265</u>	<u>236,590</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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	1,655	2,036	-	-	750	4,441
Al final del año	59,101	12,186	218,323	34,560	191,324	515,494
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	26,910	8,927	64,970	15,796	60,558	177,161
Gasto del año	7,753	1,016	23,880	6,481	13,732	52,862
Al final del año	34,663	9,943	88,850	22,277	74,290	230,023
	24,438	2,243	129,473	12,283	117,034	285,471

10. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

Al 31 de diciembre, La Compañía mantiene saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se detallan a continuación:

Saldos	2019	2018
Cuentas por pagar		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	<u>2,830,258</u>	<u>3,830,208</u>
Bonos por pagar		
Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.	<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 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	2019	2018
Transacciones:		
Gastos - Servicios profesionales	<u>197,077</u>	<u>14,087</u>
Gastos Financieros	<u>601,763</u>	<u>601,763</u>
Arrendamiento de Local	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>

11. Sobregiro bancario

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

	2019	2018
Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.2,000,000, causa una tasa de interés de 5% anual y (2018: 4.5%).	<u>434,403</u>	<u>369,065</u>

Al 31 de diciembre de 2019, La Compañía pagó intereses y FECl por la suma de B/.18,973 (2018: B/.11,590).

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

12. Préstamo bancarios por pagar

La Compañía mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales de detallan a continuación:

	2019	2018
The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.		
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% esta tasa de interés no será inferior al 4%. con vencimiento el 30 de junio de 2023. La vigencia de este préstamo es por 5 años, renovable por dos períodos adicionales consecutivos de 5 años a opción del banco, garantizado con Fideicomiso de Garantía.	15,952,500	17,134,166
The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.		
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, 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% con un floor rate de 4% anual, con vencimiento el 25 de junio de 2023, renovable por dos períodos adicionales de 5 años a opción del banco, garantizado con Fideicomiso de Garantía.	20,565,500	22,088,871
	<u>36,518,000</u>	<u>39,223,037</u>
Menos: Porción corriente	2,705,037	2,705,037
Porción no corriente	<u>33,812,963</u>	<u>36,518,000</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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), modificado en 2019, mediante escritura. 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.

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 pagos pactados en los contratos de subarrendamiento cedidos conforme los Contratos de Cesión que se celebren 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:

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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

En septiembre 2019 The Bank of Nova Scotia cede en fideicomiso a favor del fiduciario (The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.), primeras hipotecas y anticresis por la suma de diecisiete millones setecientos veinticinco mil (\$17,725,000) y veintidós millones ochocientos cincuenta mil quinientos cincuenta y seis (\$22,850,556), así también Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. extiende cobertura.

La Compañía había pagado al 31 de diciembre de 2019, en concepto de intereses y FECl la suma de B/.2,470,788 (2018: B/.2,644,467).

13. Bonos corporativos 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 que fueron listados en la Bolsa de Valores de Panamá por la suma de B/.4,946,000, siendo Zarak Capital Corp. el agente de estructuración actualmente MMG Bank es el agente de colocación y puesto en la bolsa así como también el agente de pago, registro y transferencia.

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

Bonos corporativos	Serie A	
Monto		4,946,000
Plazo	25 años a partir de la oferta	30 de junio de 2039
Tasa de interés		12% anual

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Bonos corporativos	Serie A
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 31 de diciembre de 2019, La Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/.601,764 (2018: B/.601,764).

Mediante la Resolución No. 576-19 del mes de diciembre de 2019, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. fue autorizado por la Superintendencia de Mercado de Valores para la emisión de Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de B/.100,000,000.

14. Acciones de capital

El capital social autorizado está compuesto por 500 acciones comunes sin valor nominal. Los certificados de acciones han sido emitidos al valor pagado.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

15. Gastos de ventas, generales y administrativos

	2019	2018
Reparación y mantenimiento	658,051	487,940
Servicios de administración	523,836	498,088
Seguros	193,651	177,289
Vigilancia y seguridad	165,695	168,015
Aseo y limpieza	106,974	75,149
Servicios profesionales	104,465	97,750
Jardinería	101,357	88,935
Electricidad	58,047	56,330
Otros gastos	51,390	38,636
Comisiones bancarias	31,600	14,049
Comisiones	18,500	6,224
Agua	17,962	16,843
Letreros y señalización	11,280	16,235
Teléfono e internet	9,890	9,958
Alquileres	7,693	20,093
Combustible y Lubricantes	6,719	7,101
Uniformes de personal	4,655	5,774
Útiles de oficina	4,113	5,553
Donaciones	1,400	3,050
Legales, notariales	817	1,981
Impuestos	675	1,092
Acarreo y transporte	592	589
Mercadeo y publicidad	569	119
Timbres y papel sellado	8	-
	<u>2,079,939</u>	<u>1,796,793</u>

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

16. Impuesto sobre la renta corriente

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. por los últimos tres (3) años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2019, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, adicionado por la Ley 8 de 2010, el cual fue modificado por la Ley 114 del 31 de diciembre de 2013, y recientemente modificado por la Ley 27 de 2015 contempla un tratamiento especial para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, que entre los principales aspectos, consiste en los siguientes:

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.
- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.
- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.
- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el *literal a) del Artículo 701*, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el *literal e) del Artículo 701* del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Este régimen especial aplicará a las Sociedades de Inversión que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan 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*, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y acuerdos.
- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la *administración* inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.
- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo No. 122-B del decreto ejecutivo 199 del 2014.
- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.
- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.
- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).
- Deberán ser 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 la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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

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 General de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

17. 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.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

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/. 14,523, del contrato original y de su adenda No. 1, más B/.2,443, según adenda No. 2 al contrato. El canon mensual establecido será incrementado a partir del cuarto año progresivamente cada tres años hasta un máximo de 2%. A diciembre 2019 el canon de arrendamiento mensual es de B/.17,610.
- 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 subarrendatarios para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/.10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos, hasta por un monto del setenta por ciento (70%) del tope antes mencionado, de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

18. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2019		2018	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo y equivalente de efectivo	500,464	500,464	360,558	360,558
Alquiler por cobrar	38,613	38,613	99,872	99,872
Total	<u>539,077</u>	<u>539,077</u>	<u>460,430</u>	<u>460,430</u>
Pasivos:				
Sobregiro bancario	434,403	434,403	369,065	369,065
Préstamos bancarios por pagar	36,518,000	36,681,638	39,223,037	37,851,586
Bonos por pagar	4,946,000	4,946,000	4,946,000	4,946,000
Cuenta por pagar proveedor	19,659	19,659	208,445	208,445
Total	<u>41,918,062</u>	<u>42,081,700</u>	<u>44,746,547</u>	<u>43,375,096</u>

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

El valor razonable de los préstamos bancarios por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivo se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

19. Litigio

I. PROCESO DE INVESTIGACIÓN PATRIMONIAL

Investigación Patrimonial ante el Tribunal 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 adicionadas, 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.

El estatus del caso es cerrado y archivado.

Una vez agotada la etapa de investigación, la Fiscalía General de Cuentas, a través de la Vista Fiscal Patrimonial No. 49/18 de 4 de diciembre del 2018, solicitó el llamamiento a juicio de responsabilidad patrimonial de las personas naturales y jurídicas que resultaron vinculadas, sin embargo, el Tribunal de Cuentas mediante Auto No. 65-2019 del 11 de marzo de 2019, dispuso que no existía lesión patrimonial y que lo que correspondía, era el cierre y archivo de la investigación.

La Fiscalía de Cuentas presentó Recurso de Reconsideración No.3/19 de 2 de mayo de 2019 en contra del Auto No.65-2019 del 11 de marzo de 2019, que ordenó el cierre y archivo del expediente.

Mediante Auto No.221-2019 de 11 de julio de 2019 se resolvió negar el Recurso de Reconsideración presentado por el Fiscal de Cuentas contra Auto No.65-2019 del 11 de marzo de 2019.

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

II. INVESTIGACION PENAL POR EL DELITO CONTRA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN PRESUNTO PERJUICIO DE LA UNIVERSIDAD DE PANAMA

Investigación iniciada ante el Juzgado Noveno de Circuito Penal de Panamá, por el supuesto hecho irregular contenido de los reparos sustentados en el Informe de Auditoría No. 032-190-2016-DINAG-DESAAG de 23 de junio de 2016, complementado a través del Informe de Complementación Num.010-190-2017-DINAG-DESASSS de 17 de febrero de 2017, relacionado con “el Contrato de Arrendamiento Núm. 2006-72 de 14 de abril de 2007, y las adendas adicionales, el cual fue celebrado entre la Universidad De Panamá y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., para el arrendamiento de una superficie de 329,513,32 m², segregada de la Finca 17908, propiedad de dicho centro de estudios, cuya segregación dio origen a las Fincas No. 293111, 309838 y 444921” así como el presunto perjuicio económico causado al Estado y la vinculación de las personas naturales y jurídicas mencionadas con el mismo.

Mediante Auto No.7 de 2 de septiembre de 2019 el juez de la causa declaró Sobreseimiento Provisional. Dicha decisión fue objeto de apelación y el Segundo Tribunal de Justicia mediante Auto de Segunda Instancia No. 2 de 2 de enero de 2020 revocó la decisión de Primera Instancia y decreta sobreseimiento Definitivo y en consecuencia ordena el archivo del expediente.

Actualmente se encuentra en proceso de notificación de la decisión de segunda instancia.

20. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración de la Compañía se describen a continuación:

a) Riesgo de crédito

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

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

b) Riesgo de liquidez

La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

21. Eventos subsecuentes

En diciembre 2019, la Compañía, obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución SMV 576-19 para la emisión de Bonos Corporativos Rotativos hasta por la suma de B/.100,000,000.

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaro al brote del nuevo coronavirus (COVID-19) como una pandemia, que continúa propagándose en todo el mundo. En respuesta a esto, el Gobierno de la República de Panamá declaro estado de emergencia nacional, y decretó el cierre temporal de todas las compañías en el territorio nacional fuera de aquellas dedicadas a la venta de alimentos, farmacias, hospitales y entidades bancarias. Si bien actualmente se espera que la interrupción sea temporal, existe incertidumbre en cuanto a la duración, así como a la línea de tiempo de recuperación. Aunque la compañía espera que este asunto no tenga un impacto significativo en sus operaciones, se están tomando las debidas medidas para mantener la continuidad del negocio.

- Los ingresos por alquileres continúan sin interrupciones, existen unos pocos clientes que han solicitado ayuda, y en respuesta a esto se les ha dado términos de crédito de tres meses (corto plazo).
- Hay en efectivo para pagar toda la operación incluido el servicio de deuda para varios meses con una prueba acida de cero ingresos en cobro.

FIDEICOMISO
The Bank of Nova Scotia (Panamá) S.A./Fideicomiso
Parque Sur The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.
como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Con el Informe del Auditor Independiente)

**FIDEICOMISO THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMÁ), S.A./FIDEICOMISO
PARQUE SUR
The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. como Agente Fiduciario**

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Activos y Activos Netos
Estado de Ingresos y Gastos
Estado de Cambios en los Activos Netos
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Fiduciario

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A.

Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A./Fideicomiso Parque Sur (en adelante, el “Fideicomiso”), que es administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. como Agente Fiduciario (en adelante, el “Fiduciario”), que comprenden el estado de activos y activos netos al 31 de diciembre de 2019, los estados de ingresos y gastos, cambios en los activos netos y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fiduciario de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no fueron auditados, los mismos fueron suministrados por la administración y se presentan solo para propósito de comparación.

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF, por determinar la aceptabilidad de la base de contabilidad y por el control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que el Fiduciario y/o el Fideicomitente tengan la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista más que ésta.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Fiduciario, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.



Panamá, República de Panamá
31 de enero de 2020

**FIDEICOMISO THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A./FIDEICOMISO
PARQUE SUR**

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Activos y Activos Netos

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2019	2018
Depósitos en bancos	4	453,479	304,356
Total de activos		<u>453,479</u>	<u>304,356</u>
Activos Netos			
Aportes recibidos		476,851	320,631
Déficit acumulado		<u>(23,372)</u>	<u>(16,275)</u>
Total de activos netos		<u>453,479</u>	<u>304,356</u>

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

**FIDEICOMISO THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A./FIDEICOMISO
PARQUE SUR**

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados
Por el terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	2019	2018
Ingresos:		
Intereses ganados sobre depósitos	2,564	2,367
Total de ingresos	<u>2,564</u>	<u>2,367</u>
Gastos de operaciones:		
Comisiones pagadas	7,450	7,450
Impuestos pagados	632	476
Gastos bancarios	829	553
Gastos legales	-	334
Otros	750	-
Total de gastos de operaciones	<u>9,661</u>	<u>8,813</u>
Exceso de gastos sobre ingresos	<u>(7,097)</u>	<u>(6,446)</u>

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

**FIDEICOMISO THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A./FIDEICOMISO
PARQUE SUR**

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en los Activos Netos
Por el terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Aportes recibidos	Déficit acumulado	Total de activos netos
Exceso de gastos sobre ingresos	-	(9,829)	(9,829)
Aportes recibidos	9,296,674	-	9,296,674
Retiro de aportes	(8,321,689)	-	(8,321,689)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>974,985</u>	<u>(9,829)</u>	<u>965,156</u>
Exceso de gastos sobre ingresos	-	(6,446)	(6,446)
Aportes recibidos	19,538,922	-	19,538,922
Retiro de aportes	(20,193,276)	-	(20,193,276)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>320,631</u>	<u>(16,275)</u>	<u>304,356</u>
Exceso de gastos sobre ingresos	-	(7,097)	(7,097)
Aportes recibidos	19,610,759	-	19,610,759
Retiro de aportes	(19,454,539)	-	(19,454,539)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u><u>476,851</u></u>	<u><u>(23,372)</u></u>	<u><u>453,479</u></u>

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

**FIDEICOMISO THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A./FIDEICOMISO
PARQUE SUR**

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. como Agente Fiduciario.
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Nota	2019	2018
Actividades de operación:			
Exceso de gastos sobre ingresos		(7,097)	(6,446)
Ajustes para conciliar el exceso de gastos sobre ingresos y el efectivo de las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(2,564)	(2,367)
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		<u>2,564</u>	<u>2,367</u>
Efectivo utilizado en actividades de operación		<u>(7,097)</u>	<u>(6,446)</u>
Actividades de financiamiento:			
Aportes de los fondos de fideicomisos, neto de retiros		<u>156,220</u>	<u>(654,354)</u>
Efectivo provisto por (utilizando en) actividades de financiamiento		<u>156,220</u>	<u>(654,354)</u>
Aumento (disminución)		149,123	(660,800)
Efectivo al inicio del período		<u>304,356</u>	<u>965,156</u>
Efectivo al final del período	4	<u><u>453,479</u></u>	<u><u>304,356</u></u>

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

FIDEICOMISO THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMÁ), S.A./FIDEICOMISO PARQUE SUR

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

1. Información General

El Fideicomiso The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A. / Fideicomiso Parque Sur (en adelante, el “Fideicomiso”), fue constituido bajo las leyes de la República de Panamá, el 6 de julio de 2017 y enmendado el 18 de septiembre de 2019.

El Fideicomiso, fue constituido bajo un contrato de fideicomiso de garantía, en el cual se describen:

- El “Fideicomitente”, representado por Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.
- El “Beneficiario”, conformado por The Bank of Nova Scotia, Sucursal Panamá.
- El “Fiduciario”, representado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. (antes, RBC Investments Panamá, S.A.; en adelante, la “Compañía”) sociedad constituida el 7 de mayo de 2007 de acuerdo con las leyes de la República de Panamá. Hasta el 23 de abril de 2010, la Compañía fue subsidiaria 100% de RBC Dominion Securities Global Limited, y en esa fecha The Bank of Nova Scotia Limited (Bahamas) adquirió el 100% de sus acciones, la cual a su vez es subsidiaria 100% poseída por The Bank of Nova Scotia (Canada), la Compañía Matriz. Mediante Escritura Pública No. 9,459 de 26 de abril de 2010, la Compañía cambió su nombre a Scotia Investments Panamá, S.A. Mediante Escritura Pública No. 19,772 de 16 de septiembre de 2010, se modifica su nombre a The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. Cuenta con una Licencia Fiduciaria emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, según Resolución No. 010-2010 del 14 de septiembre de 2010.

El Fideicomiso tiene como objetivo garantizar el pago puntual y completo de los saldos adeudados de los contratos de préstamos otorgados por The Bank of Nova Scotia y de los saldos adeudados de la Serie A del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, que se desea poner en circulación. Registrado según Resolución SMV No. 576-19 de 23 de diciembre de 2019, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Las cifras de desempeño financiero y flujo de efectivo comprenden el período entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año 2019.

**FIDEICOMISO THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMÁ), S.A./FIDEICOMISO
PARQUE SUR**

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

El Fideicomiso es administrativo en las oficinas del Fiduciario – The Bank of Nova Scotia (Panamá), S. A., ubicadas en Punta Pacífica, Calle Darién, Torres de las Américas, Torre A, Piso No. 5, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El negocio de fideicomisos en Panamá está regulado mediante la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984, modificada por la Ley No. 21 de 10 de mayo de 2017.

2. Base de preparación

(a) Base de preparación

El Fiduciario registra las transacciones del Fideicomiso según la base de costo histórico.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(b) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las políticas de contabilidad significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fiduciario a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo y los depósitos a la vista altamente líquidos que son fácilmente convertibles a un monto conocido de efectivo y están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

**FIDEICOMISO THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMÁ), S.A./FIDEICOMISO
PARQUE SUR**

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

(b) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses sobre instrumentos financieros son reconocidos en el estado de ingresos y gastos bajo el método de efectivo, o sea, conforme se reciben en efectivo.

(c) Reconocimiento de otros gastos del fideicomiso

Otros gastos del Fideicomiso se reconocen conforme se incurren.

(d) Baja de activos financieros

Se da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a recibir sus flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad.

Si no se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y se continúa con el control del activo transferido, se reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado para los montos que pudieran tener que pagar. Si se retienen sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, se continúa reconociendo el activo financiero y también se reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

(e) Aportes al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

(f) Retiros de aportes al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el respectivo Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

**FIDEICOMISO THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMÁ), S.A./FIDEICOMISO
PARQUE SUR**

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

4. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuentos que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

El valor en libros de los depósitos en banco, instrumento financiero más importante, se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

5. Depósitos en bancos

Los depósitos en Bancos se detallan a continuación, para propósitos de conciliación con el estado de flujos de efectivo.

	2019	2018
Depósitos de ahorro	<u>453,479</u>	<u>304,356</u>

El contrato establece ciertas cláusulas restrictivas para el uso de los fondos de la cuenta del Fideicomiso.

6. Activos del Fideicomiso

Los activos del Fideicomiso están integrados por:

- El saldo de la cuenta de ahorro del Fideicomiso, que al 31 de diciembre de 2019 asciende a B/.453,479.

**FIDEICOMISO THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMÁ), S.A./FIDEICOMISO
PARQUE SUR**

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

- Los pagos pactados en contratos de sub-arrendamiento que han sido debidamente cedidos al Fiduciario.

- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD17,724,999.97, de las fincas 30174981, 30174982, 30151989 y 30239619, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356 y 414357, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2326122 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.

- Primera hipoteca y anticresis hasta por la suma de USD 22,850,555.52, de las fincas 30132792, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617 y 30239618, inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el código de ubicación 8718 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá y de las fincas 468790, 468840, 468842, 468843 y 468844, inscritas en el Registro Público de Panamá, al documento 2608510 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.

- Los derechos que surjan de las pólizas de seguros con las cuales se mantengan aseguradas las fincas gravadas.

- Los dineros, bienes y derechos que produzcan los bienes fiduciarios en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto o que resulten de dichos bienes fiduciarios por razón de ventas, permutas, canjes o por cualquiera otra razón.

7. Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación financiera o su desempeño financiero.

**FIDEICOMISO THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMÁ), S.A./FIDEICOMISO
PARQUE SUR**

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

8. Cumplimiento del marco regulatorio

El acuerdo No. 3-2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores en su artículo del 17 de abril de 2017, en su artículo 7, indica lo siguiente sobre el contenido de las garantías de emisión, en caso de que el instrumento a través del cual se constituya la garantía sea un fideicomiso (Párrafo 6-O).

Deberá presentarse un resumen de las obligaciones y responsabilidades del contrato de fideicomiso que incluya como mínimo:

- Presentación de informes, incluyendo sin limitar Estados Financieros Auditados del fideicomiso, los cuales deberán ser presentados como parte del Informe de Actualización Anual (IN-A).

La Ley 21 de 10 de mayo de 2017, que establece las normas para la regulación y supervisión de los fiduciarios y del negocio de fideicomisos y dicta otras disposiciones, decretada por la Asamblea Nacional, establece entre sus artículos lo siguiente:

- Artículo 29. Contabilidad separada por cada fideicomiso: La empresa fiduciaria deberá llevar contabilidad separada por cada patrimonio fideicomitado. La información contable de cada uno de los fideicomisos, que incluya los activos o bienes que lo conforman, sus obligaciones financieras o acreencias, ingresos y egresos, deberá mantenerse actualizada y deberá acompañarse de documentación de respaldo, como contratos, facturas, recibos y cualquier otra documentación necesaria para sustentar la transacción de cada patrimonio fideicomitado.

Dentro de los tres meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, el fiduciario presentará a la Superintendencia de Bancos un estado financiero auditado de los fideicomisos administrados, que incluya a todos los fideicomisos administrados por la Fiduciaria.

El estado financiero a que se refiere este artículo deberá cumplir con las normas de contabilidad, técnicas y prudenciales que la Superintendencia de Bancos establezca para el efecto.

**FIDEICOMISO THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMÁ), S.A./FIDEICOMISO
PARQUE SUR**

The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

La información a que se refiere el primer párrafo de este artículo deberá mantenerse y estar disponible por un periodo no menor de cinco años, contados a partir del último día del año calendario dentro del cual las transacciones para las que aplican estos registros fueron completadas.

Los estados financieros del Fideicomiso The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A./Fideicomiso Parque Sur al 31 de diciembre de 2019 han sido emitidos en cumplimiento con el citado artículo.

INFORME DE
CALIFICACIÓN

Sesión de Comité:
2 de diciembre de 2019

Nuevo

CALIFICACIÓN*

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Domicilio	Panamá
Bonos Corporativos	AA-.pa

(*) La nomenclatura ".pa" refleja riesgos sólo comparables en Panamá. Para mayor detalle sobre la definición de la calificación asignada, ver Anexo I.

Ana Lorena Carrizo
VP – Senior Analyst / Manager
ana.carrizo@moodys.com

Linda Tapia
Analyst
linda.tapia@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá +507 214 3790

Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Resumen

Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A. (en adelante, Moody's Local PA) otorga la categoría AA-.pa a la Serie A Senior de Bonos Corporativos de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (en adelante, el Emisor o Parque Sur), la misma que se emitirá bajo un Programa Rotativo de Bonos Senior y Bonos Subordinados, de hasta US\$100.0 millones.

La calificación otorgada se sustenta en la estable generación de flujos del Emisor proveniente del subarrendamiento de galeras de almacenaje a empresas multinacionales y de gran prestigio local, lo cual se evidencia en el aumento sostenido del EBITDA y Flujo de Caja Operativo (FCO), brindándole una adecuada cobertura de los gastos financieros y del Servicio de Deuda (parte corriente de la deuda de largo plazo + gastos financieros). La calificación también considera los adecuados niveles de endeudamiento que mantiene el Emisor, evidenciado en la baja Palanca Contable (pasivo / patrimonio) y la consistente mejora en la Palanca Financiera (deuda financiera total / EBITDA LTM), los cuales, de acuerdo con las proyecciones recibidas, se espera continúen manteniendo la tendencia decreciente, considerando que la Serie A calificada será utilizada para reemplazar deuda financiera existente y mantiene un cronograma de amortización parcial a lo largo de su vigencia. La calificación igualmente recoge el respaldo que le brinda la estructura misma de la Serie A Garantizada, la cual contempla la cesión de bienes inmuebles custodiados por el Fideicomiso de Garantía, así como la cesión de los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento que reciben de los subarrendatarios del Emisor, los cuales son depositados mensualmente en una Cuenta de Concentración de manera que puedan ser administrados por el Fideicomiso para el pago del Servicio de Deuda. Adicionalmente, la Serie A de Bonos Garantizados cuenta con la garantía de las pólizas de seguro de los bienes inmuebles incorporados en el Fideicomiso de Garantía, las cuales deben cubrir en todo momento una suma no menor al 100% de las obligaciones garantizadas y 80% en el caso del valor de reposición de los activos. La calificación también contempla el establecimiento de un *Loan To Value* (LTV) máximo de 70% que deberá mantener el valor de los bienes inmuebles (mejoras a la propiedad arrendada) cedidos al Fideicomiso de Garantía sobre el saldo en circulación de los Bonos Garantizados, al igual que la Cobertura de Servicio de Deuda que deberá cumplir el Emisor de mínimo 1.30 veces con los flujos que ingresen al Fideicomiso. Al corte del presente análisis, el Emisor cumple con ambos resguardos y, considerando que la emisión de la Series A de Bonos Corporativos Garantizados no contempla deuda incremental, se espera que las coberturas se mantengan. Aporta igualmente el hecho de que la ocupación de los inmuebles se situó en 97% al corte de análisis.

No obstante lo anterior, a la fecha limita al Emisor contar con una mayor calificación el descalce existente entre los vencimientos de los contratos de alquiler y la deuda a ser emitida a través de la Serie A Senior de Bonos Corporativos, toda vez que en los próximos cinco años estarán venciendo 29 contratos que representan el 54.08% de sus ingresos, a lo cual se suma la alta concentración que mantiene en sus principales clientes, donde los cinco principales representan el 48% de los ingresos. Con relación al descalce entre plazo de la emisión y el vencimiento de parte de los contratos de alquiler, se debe señalar que el Emisor busca mitigar este riesgo a través de gestiones previas de renovación, las mismas que se llevan a cabo entre seis meses a un año antes del vencimiento. De igual manera, la estructura de amortización de la Serie A (amortizaciones mensuales de US\$225.4 mil, con cuota *balloon* al final) mitiga en parte dicho riesgo, toda vez que el principal del Bono será menor al monto emitido al momento de producirse el descalce.

Se ponderó igualmente que el Emisor adopta parcialmente prácticas de Buen Gobierno Corporativo, dado que no mantiene directores independientes. A pesar de lo anterior, se debe mencionar que Parque Sur es subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, la cual es regulada por la Ley 23-2015, contando con una política de dividendos y un Director Independiente; asimismo, Parque Sur -como subsidiaria de Prima- tiene como política interna la distribución del 90% de sus utilidades.

Respecto a los indicadores financieros de Parque Sur, se ponderó igualmente los bajos indicadores de liquidez que registra, lo cual recoge la fuerte concentración de sus activos en el largo plazo y los pagos de dividendos equivalentes al 90% de la utilidad neta fiscal del periodo que está obligado a realizar para cumplir con la normativa de la Dirección General de Ingresos (DGI), en calidad de subsidiaria de una sociedad de inversión inmobiliaria.

Moody's Local continuará monitoreando de la evolución de los principales indicadores financieros y proyecciones del Emisor, así como el cumplimiento de los resguardos financieros, de tal manera que la categoría asignada se mantenga acorde con el nivel de riesgo de los instrumentos calificados.

Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la calificación

- » Establecimiento de Políticas de Buen Gobierno Corporativo.
- » Mejora en el calce entre el vencimiento de la deuda y de los contratos de alquiler.
- » Disminución en la concentración por arrendatario.
- » Mejora en los indicadores de liquidez, incluyendo reportar un Capital de Trabajo positivo.

Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la calificación

- » Disminución relevante en los flujos generados por el Emisor, pudiendo llevar al incumplimiento del resguardo de cobertura del Servicio de Deuda.
- » Pérdida de valor de mercado de las propiedades cedidas al Fideicomiso (mejoras a la propiedad arrendada, dado que el terreno es alquilado a la Universidad por medio de concesión) que afecten la cobertura del saldo de los Bonos Corporativos Senior.
- » Incumplimiento de las proyecciones remitidas por el Emisor, incluyendo la toma de nueva deuda que estrese sus indicadores de solvencia.
- » Modificación de los términos y condiciones pactados en los Contratos de Emisión de la Serie A que terminen afectando el grupo de mejoradores de la estructura (respaldo de garantías y resguardos financieros).
- » Incumplimiento de los resguardos financieros y compromisos contractuales establecidos en el Prospecto.

Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- » Moody's Local PA no tuvo acceso al Suplemento Final de la Serie A calificada. No obstante, se contó con el Prospecto Final del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta US\$100 millones aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) y una validación del Emisor que las condiciones de la Serie A calificadas no cambiarán en monto ni en plazo respecto a lo evaluado.

Indicadores Clave

Tabla 1

PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.

	Jun-19 LTM	Dic-18	Dic-17	Dic-16	Dic-15
Activos (US\$/Miles)	181,244	181,045	183,117	183,196	125,354
Ingresos totales (US\$/Miles)	16,639	16,488	15,628	13,321	10,120
EBITDA (US\$/Miles)	16,154	16,186	14,684	12,184	8,736
Deuda Financiera / EBITDA	2.665x	2.75x	3.31x	4.42x	7.01x
EBITDA / Gastos Financieros	4.89x	4.97x	4.49x	3.72x	2.52x
FCO / Servicio de la Deuda	2.14x	2.15x	1.21x	1.20x	1.11x

Fuente: Parque Industrial y Corporativo Sur / Elaboración: Moody's Local PA

Tabla 2

THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMÁ), S.A. (FIDUCIARIO)

	Jun-19 LTM	Dic-18	Dic-17	Dic-16	Dic-15
Activos (US\$ Miles)	N/D	11,670	11,684	11,690	12,433
Utilidad Neta (US\$ Miles)	N/D	-25	28	-482	-1,628
ROAA	N/D	-0.11%	0.12%	-2.00%	-13.09%
ROAE	N/D	-0.11%	0.12%	-2.05%	-13.56%

Fuente: Scotiabank / Elaboración: Moody's Local PA

Tabla 3

Resguardos de las Series Garantizadas*

	Jun-19	Dic-18	Dic-17	Dic-16	Dic-15
Relación Deuda a Valor de las garantías hipotecadas < 70%**	23.46%	24.23%	29.59%	40.19%	61.85%
Cobertura del Servicio de Deuda > 1.30x***	1.17x	2.35x	1.80x	1.58x	1.18x

* La Serie A de Bonos Garantizados mantendrán los mismos resguardos que mantiene el préstamo a mediano plazo vigente con Scotiabank. Los indicadores se miden semestralmente.

** Saldo de Bonos Garantizados / Valor de mercado de las garantías hipotecadas

*** Ganancia Operativa Neta/Servicio de Deuda. La Ganancia Operativa Neta incluye gastos recurrentes y no recurrentes.

Fuente: Parque Industrial Sur / Elaboración: Moody's Local PA

Generalidades

Descripción de la Estructura

A la fecha del presente informe, Parque Sur se encuentra en proceso de registrar un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta US\$100.0 millones, los cuales podrán ser emitidos en múltiples Series que podrán ser Senior o Subordinadas, con plazos de hasta 10 años. Resulta positivo dentro de la estructura la existencia de un Fideicomiso de Garantía administrado por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. que custodia todos los bienes hipotecados para beneficio de los tenedores de los Bonos en caso de que exista algún tipo de incumplimiento por parte del Emisor. En el caso de los Bonos Subordinados No Acumulativos que registra el Emisor, los mismos no cuentan con garantías específicas y están subordinados al resto de pasivos de Parque Sur. Para mayor detalle sobre la estructura, consultar Anexo III.

Entidades Participantes

El Emisor – Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. (Parque Sur)

Parque Sur –subsidiaria al 100% de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.– es una sociedad anónima constituida el 29 de diciembre de 2005 con el propósito de desarrollar un proyecto de construcción de galeras de almacenaje para alquiler, el cual se encuentra ubicado en el corregimiento de Tocumen, cerca del Aeropuerto Internacional de Tocumen. Mediante Resolución N° 201-5870 de fecha 23 de noviembre de 2016, la Dirección General de Ingresos ordenó la inscripción de Parque Sur en el registro de sociedades inmobiliarias de la DGI como subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria.

El complejo, que inició operaciones en noviembre de 2010, se encuentra conformado por 15 edificios, de los cuales algunos son bodegas estandarizadas y otras son bodegas *built-to-suit* personalizadas para que las entidades puedan acoplar sus instalaciones al diseño que les parezca más funcional. En el 2018 se incorporó en el complejo una estructura que alberga locales comerciales. A la fecha del presente informe, Parque Sur cuenta 48 arrendatarios, entre los que destacan compañías multinacionales como DHL, Nestlé, Yobel, Kimberly Clark, Crowley, Logitech, Bimbo, Sika, entre otras, así como compañías de prestigio local, tales como Dicarina, Supermercados Xtra, Importadora Maduro, Industrias Panamá Boston, Elmec, Grupo Silaba, entre otras. El promedio de ocupación, al 30 de junio de 2019, es de 97.24%. Al medir la concentración al mismo corte, se tienen que dos de los clientes de Parque Sur concentran el 25% de sus ingresos.

Parque Sur mantiene un compromiso de arrendamiento operativo con la Universidad de Panamá, el mismo que se encuentra respaldado mediante contrato N° 2006–72 y sus adendas, adjudicado a través de una licitación Pública en el 2007. Dicho contrato concede en arrendamiento a favor de Parque Sur una serie de terrenos de aproximadamente 43 hectáreas en total, de las cuales 32 hectáreas son utilizadas según contratos y adendas. El plazo de la concesión es de 20 años contados a partir de la fecha de refrendo del contrato, por lo cual la concesión vence el 18 de abril de 2031, fecha en la cual Parque Sur tiene la opción unilateral de renovar el periodo de arrendamiento por 20 años más; es decir, hasta el 2051. Al terminar el Contrato o su prórroga, Parque Sur deberá regresar a la Universidad de Panamá el terreno arrendado, incluyendo las mejoras realizadas sobre el mismo, y tendrá derecho a que la Universidad de Panamá le reembolse hasta el 70% sobre una suma hasta de US\$10 millones (US\$7.0 millones) sobre la suma que el arrendatario invierta en la construcción de infraestructuras sobre el área arrendada por medio de la reducción del canon de arrendamiento mensual hasta por 50%. El canon actual mensual de arrendamiento pagado a la Universidad de Panamá es de US\$17,609.54. El canon mensual se incrementa cada tres años, hasta un máximo de 2%.

El parque logístico es administrado y operado por Hines Property Management, la cual es una compañía de origen estadounidense que se especializa en administrar inmuebles a nivel mundial. El contrato de prestación de servicios tiene una duración de cinco años que se renueva automáticamente a partir de marzo de 2011, salvo que las partes establezcan lo contrario. Dicho administrador se encarga, entre otras tareas, de la limpieza, seguridad, administración y mantenimiento de las instalaciones.

El Fiduciario – The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.

La estructura de las emisiones de Series Bajo el Programa de Bonos Corporativos Garantizados involucra a The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. como Fiduciario. Como tal, dicho banco se encarga de gestionar los bienes cedidos por el Emisor, además de ejercer el debido monitoreo acerca del valor de estos a fin de validar el cumplimiento de las cláusulas pertinentes.

Desarrollos Recientes

Los Estados Financieros Interinos de Parque Sur, al 30 de junio de 2019, señalan tres litigios de los cuales, a la fecha del presente informe, dos se encuentran archivados o cerrados. El primero estuvo relacionado con un proceso de investigación patrimonial por el contrato de arrendamiento entre la Universidad de Panamá y Parque Sur. De acuerdo con lo señalado por los abogados de Parque Sur, Morgan & Morgan, el mismo se cerró y archivó luego de que, el 11 de julio de 2019, se negara el recurso de reconsideración presentado por el fiscal de cuentas contra Auto N° 65-2019 del 11 de marzo de 2019. El segundo litigio se encuentra archivado y estuvo relacionado a una demanda contencioso-administrativa de nulidad sobre el Contrato de Arrendamiento N° 2006-72 celebrado entre la Universidad de Panamá y Parque Sur. De acuerdo con lo indicado en las notas de los Estados Financieros de Parque Sur al 30 de junio de 2019, mediante Resolución de fecha 21 de junio de 2018 emitida por la Sala Tercera de la Corte, se revocó la resolución judicial que admitía la demanda y, en su defecto, se declaró la no admisión de esta con el consecuente archivo del proceso contencioso de nulidad. Finalmente, el tercer litigio hace mención a sumatorias en averiguación por la supuesta comisión de delito contra la administración pública, en perjuicio de la Universidad de Panamá. Sobre este caso, de acuerdo con lo señalado por Morgan & Morgan, mediante Auto N° 7 del 2 de septiembre de 2019, el juez declaró Sobreseimiento Provisional y, a la fecha de este análisis, se encuentra en el Segundo Tribunal Superior para resolver la apelación presentada por los abogados de Parque Sur contra el Auto de Sobreseimiento Provisional, toda vez que se busca que se decrete el Sobreseimiento Definitivo.

Análisis Financiero del Deudor – Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A.

Activos y Liquidez

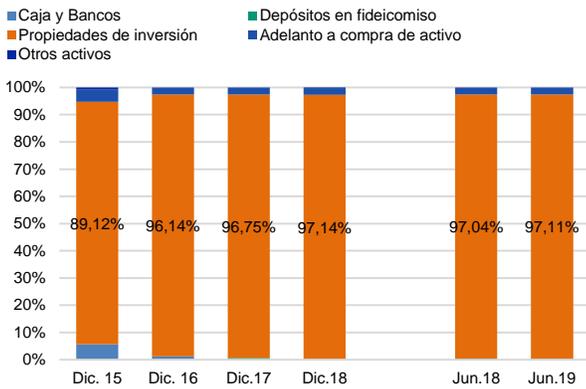
AJUSTE EN ACTIVOS POR LA DEVALUACION DE LAS PROPIEDADES DE INVERSION. BAJOS NIVELES DE LIQUIDEZ POR LA NATURALEZA MISMA DEL NEGOCIO.

Al cierre fiscal 31 de diciembre de 2018, los activos de Parque Sur disminuyeron en 1.13% con respecto al 2017 debido a menores saldos en propiedades de inversión y la reducción en los saldos mantenidos en fondos en fideicomiso. La reducción en el rubro de propiedades de inversión –que representa el 97.11% de los activos (ver gráfico 1)- se sustenta en el efecto neto de la disminución de US\$1.8 millones en el valor de las propiedades, y la incorporación de locales comerciales por US\$0.4 millones. La disminución en el valor de las propiedades obedece a un ajuste por depreciación realizado por la compañía encargada del avalúo Inversiones Panamá Florida. Cabe señalar que las propiedades de inversión incorporan 24 propiedades, de las cuales 23 están cedidas en garantía al Fideicomiso de Garantía que ampara las Emisiones de Bonos Corporativos Garantizados. La disminución en fondos en fideicomiso obedece al pago de dividendos, los cuales, a partir de este año, se están realizando de manera mensual. Dada la naturaleza de la empresa, registrada como subsidiaria de una sociedad de inversión inmobiliaria ante la DGI, debe repartir en dividendos el 90% de las utilidades. Al semestre terminado en junio de 2019, los activos disminuyeron en 0.86% respecto al mismo periodo de 2018, nuevamente por la reducción (-0.64%) en el valor de las propiedades de inversión.

Según se muestra en el Gráfico 2, Parque Sur reporta un bajo índice de liquidez que se refleja en un déficit capital de trabajo producto de la naturaleza de las empresas de sociedades de inversión inmobiliaria, dado que la gran mayoría de los activos son a largo plazo, compuestos por propiedades de inversión.

Gráfico 1

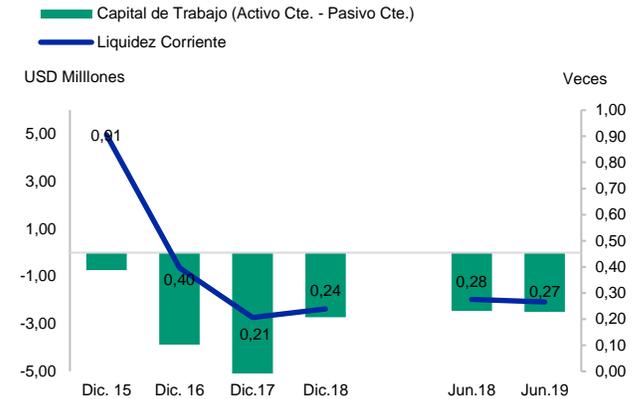
Evolución de la Estructura de Activos



Fuente: Parque Industrial Corporativo Sur / Elaboración: Moody's Local PA

Gráfico 2

Indicadores de liquidez



Fuente: Parque Industrial Corporativo Sur / Elaboración: Moody's Local PA

Estructura Financiera y Solvencia

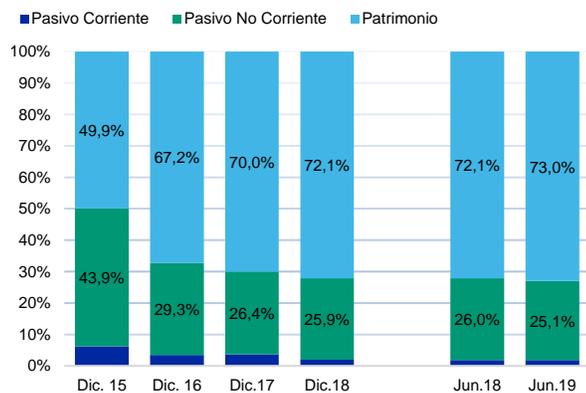
DISMINUCION EN PASIVOS PERMITE MEJORAR LA PALANCA FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2018, los pasivos de Parque Sur disminuyeron en 8.30% producto de la amortización de la deuda a mediano plazo que mantenía con Scotiabank para financiar la construcción del proyecto de galerías. Al 30 de junio de 2019, se observa la misma tendencia al disminuir los pasivos en 3.83%, en línea con la amortización de la deuda financiera. La deuda financiera se compone del financiamiento a mediano plazo otorgado por Scotiabank con un saldo de US\$38.0 millones y por la Serie A de Bonos Corporativos No Garantizados emitidos bajo un Programa de US\$50 millones, con un saldo de US\$4.9 millones. Esta Serie, no calificada por Moody's Local PA, fue adquirida por su accionista Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria y tiene una estructura de pago *bullet* al vencimiento en el 2039. Por otro lado, el Emisor se encuentra en proceso de registrar un nuevo Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta por US\$100.0 millones, dentro del cual emitirá la Serie A, con calificación AA-.pa por Moody's Local PA, hasta por US\$36.96 millones, recursos que serán utilizados en su totalidad para cancelar el remanente de la deuda con Scotiabank.

El patrimonio de Parque Sur ha mostrado una importante participación dentro del balance, logrando alcanzar US\$130.6 millones con una participación de 72.1% sobre el total de los activos al 31 de diciembre de 2018. Es de señalar que el patrimonio se encuentra conformado principalmente por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. Asimismo, al cierre del ejercicio 2018, el patrimonio muestra un aumento de US\$2.5 millones (+2.06%) sustentado en la retención parcial de las utilidades del periodo. Parque Sur, en calidad de subsidiaria de una sociedad de inversión inmobiliaria, está obligado por regulación a distribuir anualmente no menos del 90% de las utilidades netas fiscales del periodo. Al 31 de diciembre de 2018, el Emisor pagó dividendos a su accionista Prima por US\$8.6 millones. Al 30 de junio de 2019, el Emisor ha distribuido dividendos por US\$4.7 millones. El bajo nivel de endeudamiento respecto del patrimonio permite que el Emisor registre una baja Palanca Contable (pasivo / patrimonio), la misma que, al 30 de junio de 2019, se sitúa en 0.37x. De igual manera, la Palanca Financiera (deuda financiera total / EBITDA LTM), muestra una consistente mejora al ubicarse en 2.66x, lo que recoge la disminución de la deuda y la mayor generación de EBITDA del Emisor.

Gráfico 3

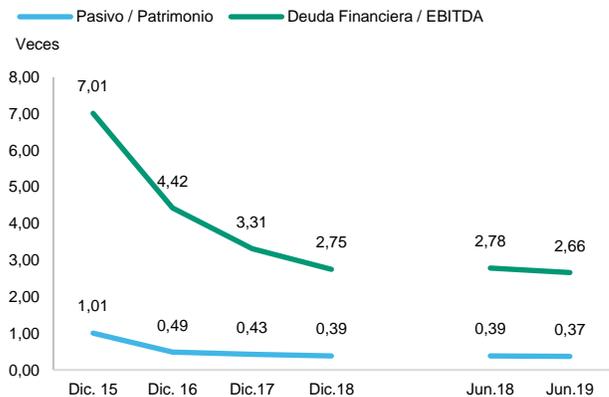
Evolución de la Estructura de Fondo



Fuente: Parque Industrial Corporativo Sur / Elaboración: Moody's Local PA

Gráfico 4

Evolución de los Indicadores de Apalancamiento



Fuente: Parque Industrial Corporativo Sur / Elaboración: Moody's Local PA

Rentabilidad y Eficiencia

INGRESOS CRECIENTES POR AUMENTOS ANUALES Y PENALIDADES. CONCENTRACIÓN EN PRINCIPIALES LOCATARIOS.

Los ingresos de Parque sur se encuentran conformados principalmente por las rentas que cobra a sus locatarios por el alquiler de galeras y, en menor escala, por el alquiler de terrenos, ductos y estacionamientos a los locatarios de las galeras. Todos los contratos de alquiler se encuentran cedidos al Fideicomiso de Garantías que a la fecha se encuentra garantizando el préstamo a largo plazo otorgado por Scotiabank y, próximamente, a los tenedores de la Serie A de Bonos Corporativos Garantizados, una vez se realice la emisión y se amortice el préstamo señalado anteriormente. Los contratos cedidos tienen duraciones que oscilan entre dos y 15 años, contando con cláusulas de aumento anual y penalidades por terminación anticipada. En algunos casos, no se permite la terminación anticipada del contrato y la renovación de estos se negocia hasta un año antes del vencimiento, lo cual brinda a Parque Sur tiempo para conseguir un nuevo locatario en el caso de que el mismo decida no renovar el contrato. Según se observa en el Gráfico 5, al 31 de diciembre de 2018, los ingresos de Parque Sur reportaron un aumento interanual de 5.51%. Durante el ejercicio 2018, cinco contratos de alquiler fueron reemplazados por nuevos locatarios y se incorporaron los alquileres de dos locales comerciales.

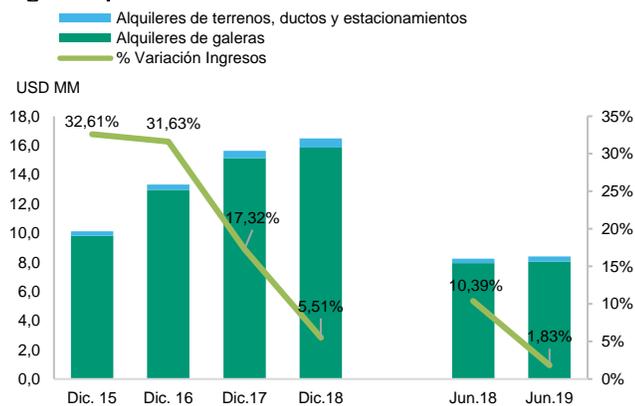
En promedio, cerca del 58% de los ingresos totales corresponden a las rentas de cinco de los 15 edificios que componen el complejo. Se identifica, además, concentración en los ingresos que generan los principales arrendatarios. Según se observa en el Gráfico 6, el 66% de los ingresos totales de Parque Sur se distribuyen en las rentas que generan los 10 mayores inquilinos, mientras que los cinco principales arrendatarios representan cerca del 48%. La concentración en inquilinos se mitiga en parte por la calidad y bajo perfil de riesgo que ostentan sus principales clientes, los cuales están conformados por empresas de renombre local e internacional pertenecientes a los sectores de logística, almacenaje y distribución de productos.

Durante el ejercicio fiscal 2018, se observó una disminución de 20.75% en los gastos de administración, asociado principalmente a honorarios legales relacionados a la constitución del Fideicomiso de Garantía para mejorar las condiciones del préstamo a largo plazo otorgado por Scotiabank y comisiones pagadas a los *brókers* por nuevos contratos de alquiler, al igual que un aumento de 11.08% en otros ingresos, relacionado a cuotas de mantenimiento y penalidades cobradas a locatarios por la terminación anticipada del contrato de alquiler, lo cual fue contrarrestado por una disminución de US\$1.8 millones en el valor de las propiedades de inversión, atribuida a la depreciación aplicada por los auditores al valor del avalúo de las propiedades.

Al 30 de junio de 2019, pese a un aumento de 1.83% en los ingresos de alquiler producto del incremento contractual en los cánones de arrendamiento, Parque Sur reporta una disminución de 1.21% en la utilidad neta, como resultado del efecto combinado de un aumento de 9.87% en los gastos administrativos (principalmente reparaciones & mantenimiento y aseo & limpieza), una disminución de 10.47% en otros ingresos (especialmente penalidades por terminación anticipada de contrato) y un aumento de 3.05% en gastos financieros, producto de mayores saldos mantenidos en sobregiro durante el periodo.

Gráfico 5

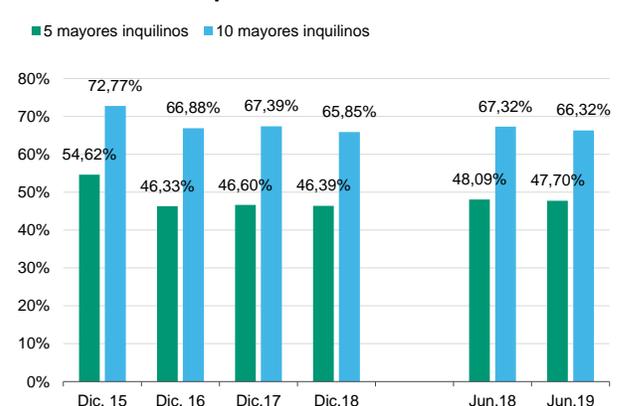
Ingresos por Rubro



Fuente: Parque Industrial Corporativo Sur / Elaboración: Moody's Local PA

Gráfico 6

Concentración Inquilinos



Fuente: Parque Industrial Corporativo Sur / Elaboración: Moody's Local

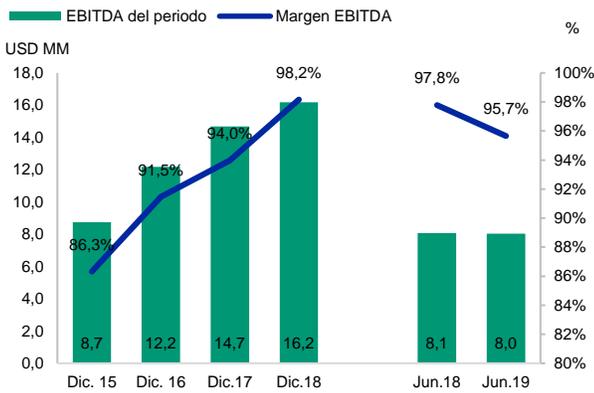
Generación y Capacidad de Pago

ADECUADA COBERTURA DEL SERVICIO DE DEUDA CON EL EBITDA Y EL FLUJO DE CAJA OPERATIVO

Al 30 de junio de 2019, el margen EBITDA se ajusta ligeramente como resultado de un aumento en los gastos administrativos y una disminución en los otros ingresos. El Flujo de Caja Operativo (FCO), al igual que el EBITDA, muestra tendencia creciente. Según se observa en el Gráfico 8, tanto el EBITDA como el FCO cubren adecuadamente los gastos financieros y el Servicio de Deuda del Emisor.

Gráfico 7

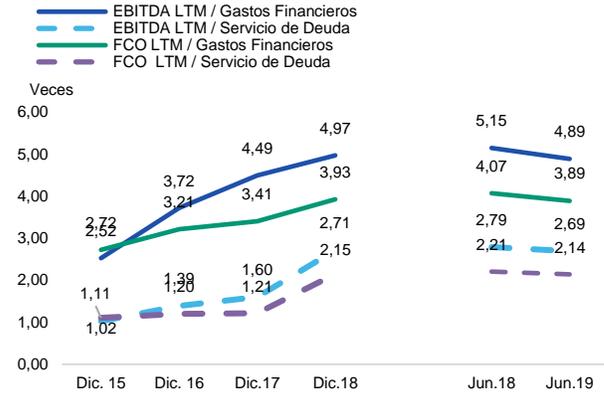
Evolución del EBITDA (US\$/ MM) y Margen EBITDA (%)



Fuente: Parque Industrial Corporativo Sur / Elaboración: Moody's Local

Gráfico 8

Evolución de los Indicadores de Cobertura



Fuente: Parque Industrial Corporativo Sur / Elaboración: Moody's Local

PARQUE INDUSTRIAL CORPORATIVO SUR, S.A.**Principales Partidas del Estado de Situación Financiera**

(Miles de Dólares)	Jun-19	Dic-18	Jun-18	Dic-17	Dic-16	Dic-15
TOTAL ACTIVO	181,244	181,045	182,808	183,117	183,196	125,354
Efectivo y Depósitos en Bancos	570	361	674	1,169	2,278	6,094
Cuentas por Cobrar, Netas	86	100	48	51	27	139
Gastos Pagados por Adelantado	100	193	90	6	121	500
Activo Corriente	904	856	930	1,379	2,536	7,080
Propiedades de Inversión	175,881	175,616	177,016	176,935	173,773	96,540
Acuerdos y Convenios por Cobrar	4,191	4,278	4,370	4,423	4,356	4,509
Activo No Corriente	180,340	180,189	181,878	181,738	180,660	118,274
TOTAL PASIVO	48,968	50,454	50,918	55,020	60,043	62,858
Préstamos Bancarios de Corto Plazo y Sobregiro	55	369	53	213	0	2,270
Porción Corriente Deuda a Largo Plazo	2,705	2,705	2,705	5,910	5,487	5,063
Pasivo Corriente	3,401	3,576	3,380	6,687	6,409	7,815
Préstamos Bancarios a Largo Plazo	35,264	36,518	38,112	37,567	43,478	48,964
Bonos Corporativos	4,946	4,946	4,946	4,946	4,946	4,946
Cuentas por Pagar Relacionadas	3,831	3,830	2,840	3,740	0	0
Pasivo No Corriente	45,567	46,877	47,538	48,333	53,634	55,043
TOTAL PATRIMONIO NETO	132,276	130,591	131,890	128,097	123,153	62,496
Capital Social	10	10	10	10	10	10
Utilidades Acumuladas	132,266	130,581	131,870	128,087	123,143	62,486

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Dólares)	Jun-19	Dic-18	Jun-18	Dic-17	Dic-16	Dic-15
Ingresos totales	8,404	16,488	8,253	15,628	13,321	10,120
Costos de Servicios	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Margen Bruto	8,404	16,488	8,253	15,628	13,321	10,120
Gastos Generales y Administrativos	(1,160)	(2,058)	(1,068)	(2,528)	(2,644)	(2,479)
Otros Ingresos	768	1,702	858	1,532	1,461	1,056
Utilidad Operativa	8,012	16,133	8,044	14,632	12,138	8,697
Gastos Financieros	(1,599)	(3,258)	(1,551)	(3,269)	(3,275)	(3,460)
Cambio en Valor Razonable de Propiedades de Inversión	0	(1,762)	0	(331)	56,712	0
Utilidad Antes del Impuesto a la Renta	6,415	11,115	6,494	11,034	65,584	5,536
Impuesto a la Renta, Neto	(0)	(0)	(0)	(0)	(92)	4,776
Utilidad Neta	6,415	11,115	6,494	11,034	65,457	10,154

INDICADORES FINANCIEROS	Jun-19	Dic-18	Jun-18	Dic-17	Dic-16	Dic-15
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	0.37x	0.39x	0.39x	0.43x	0.49x	1.01x
Deuda Financiera / Pasivo	0.88x	0.88x	0.90x	0.88x	0.90x	0.97x
Deuda Financiera / Patrimonio	0.32x	0.34x	0.35x	0.38x	0.44x	0.98x
Pasivo / Activo	0.27x	0.28x	0.28x	0.30x	0.33x	0.50x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.07x	0.07x	0.07x	0.12x	0.11x	0.12x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.93x	0.93x	0.93x	0.88x	0.89x	0.88x
Deuda Financiera / EBITDA (*)	2.95x	3.08x	3.25x	3.70x	5.04x	8.14x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	0.27x	0.24x	0.28x	0.21x	0.40x	0.91x
Prueba Ácida ¹	0.23x	0.16x	0.24x	0.20x	0.38x	0.83x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.17x	0.10x	0.20x	0.17x	0.36x	0.78x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente) (US\$ Miles)	(2,497)	(2,720)	(2,450)	(5,308)	(3,873)	(735)
GESTIÓN						
Gastos Operativos / Ingresos	12.56%	11.22%	11.68%	14.84%	18.29%	24.50%
Gastos Financieros / Ingresos	19.02%	19.76%	18.80%	20.92%	24.58%	34.19%
RENTABILIDAD						
Margen Bruto	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Margen Operativo	95.34%	97.84%	97.46%	93.63%	91.12%	85.94%
Margen Neto	76.34%	67.41%	78.68%	70.61%	491.65%	101.90%
ROAA (LTM)	6.06%	6.10%	4.57%	6.02%	42.45%	8.49%
ROAE (LTM)	8.36%	8.59%	6.42%	8.78%	70.55%	17.91%
GENERACIÓN						
FCO (US\$ Miles)	6,771	12,792	6,702	11,131	10,516	9,422
FCO anualizado (US\$ Miles)	12,861	12,792	13,022	11,131	10,516	9,422
EBITDA (US\$ Miles)	8,039	16,186	8,070	14,684	12,184	8,736
EBITDA LTM (US\$ Miles)	16,154	16,186	16,470	14,684	12,184	8,736
Margen EBITDA	95.65%	98.16%	97.78%	93.96%	91.47%	86.32%
COBERTURAS						
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	4.89x	4.97x	5.15x	4.49x	3.72x	2.52x
EBITDA / Servicio de Deuda (LTM)	2.69x	2.71x	2.79x	1.60x	1.39x	1.02x
FCO / Gastos Financieros (LTM)	3.89x	3.93x	4.07x	3.41x	3.21x	2.72x
FCO / Servicio de Deuda (LTM)	2.14x	2.15x	2.21x	1.21x	1.20x	1.11x

*Indicadores anualizados

¹Prueba Ácida = (Activo Corriente - Inventarios - Gastos Pagados por Anticipado) / Pasivo Corriente

Anexo I

Historia de Calificación

Parque Industrial Corporativo Sur, S.A.

Instrumento	Calificación Anterior	Calificación Actual (con información al 30.06.19)	Definición de Categoría Actual
Programa Rotativo de Bonos (hasta por US\$100.0 millones)	---	(nueva) AA-pa	Refleja muy alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. Las diferencias entre esta calificación y la inmediata superior son mínimas.
Bonos Corporativos (Serie A Senior)			

Anexo II

Detalle de los Instrumentos Calificados

Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por US\$100.0 millones

Serie	A
Monto Máximo de la Serie	US\$36.40 millones
Monto en Circulación al 30 de junio de 2019	--
Plazo	5 años
Tasa de Interés	L1M + 3.15% mínimo 4.0%
Fecha de Colocación	Por emitir
Periodo de Gracia	Ninguno
Pago de Capital	Mensual por US\$225,419.77 y un último pago por el saldo insoluto a la fecha de vencimiento
Redención anticipada	En cualquier momento, total o parcialmente
Uso de los fondos	Refinanciamiento de obligaciones del Emisor, financiamiento de necesidades de capital de trabajo o inversiones en valores
Garantía	Fideicomiso de Garantía
Bienes Cedidos en Garantía	i) Primera hipoteca y anticresis sobre las fincas 30174981, 30174982, 30151989, 30239619, 414351,414352, 414353, 414354, 414355, 414356, 414357, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617, 30239618, 468790, 468840, 468842, 468843, 468844, 30132792, ii) fondos depositados en las cuentas fiduciarias, iii) fondos producto de pagos pactados en contratos de sub arrendamiento cedidos al Fiduciario de la Serie A; iv) derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se aseguran los bienes inmuebles hipotecados.
Resguardos	Relación deuda a Valor (LTV) de las garantías hipotecadas máxima de 70% Cobertura de servicio de deuda (Ganancia Operativa Neta/Servicio de Deuda) mínima de 1.30x
Fiduciario	The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.

Anexo III

Detalle de la Estructura

Riesgos de la Estructura

RIESGO DE EXISTENCIA DE FIDEICOMISO OMNIBUS

Existe el riesgo de que un mismo fideicomiso constituido o por constituirse por parte del Emisor, garantice adicionalmente otras obligaciones del Emisor distintas a la Emisión.

RIESGO DE RENOVACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

No existe garantía de que los contratos de subarrendamiento celebrados por el Emisor en calidad de subarrendador serán renovados en su fecha de expiración, ni que los términos y condiciones de la renovación serán similares a los actuales.

RIESGO DE DISMINUCIÓN GENERAL DE PRECIOS DE ALQUILER DE LAS PROPIEDADES

Una disminución importante de los precios de alquiler de las propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión.

RIESGO DE LIBERACIÓN, SEGREGACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS

La liberación de uno o más de los Bienes Fideicomitidos podría disminuir la relación de servicio de deuda y de deuda al valor de las garantías requerida, sin embargo, de ser así, el Fideicomitente deberá entregar a el Fiduciario, bienes consistentes en dinero en efectivo, otra garantía igual o de la misma clase, para reemplazar aquellas cuya liberación está siendo solicitada. Previo a liberación de los bienes, el Fiduciario debe validar que el Fideicomitente se encuentra al día en los pagos de capital e intereses de los Bonos Garantizados Serie A o de los contratos de préstamos y que este en cumplimiento de las Condiciones Financieras.

AUSENCIA DE FONDO DE AMORTIZACIÓN

El pago de los intereses y capital no está garantizado por un fondo de amortización. Existe el riesgo de que el Emisor no cuente con la liquidez necesaria para cumplir con el servicio de deuda o con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital.

RIESGO DE GARANTÍAS DE LA EMISION

El Emisor podrá emitir series Senior con o sin garantía. Los bienes otorgados en garantía podrían sufrir una disminución en su valor de mercado, por lo cual el valor de venta en caso de ejecución de las garantías podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas a la Emisión.

RIESGO DE REPAGO DEL CAPITAL

La fuente principal para el pago del capital de los Bonos provendrá de los cánones de arrendamiento de los arrendatarios. Si el flujo de arrendamientos se viese interrumpido, disminuido o afectado en alguna forma, existe riesgo de incumplir con los pagos de intereses y capital de los Bonos Corporativos. La Serie A tiene estructura de cuota balloon al vencimiento, por ende, existe el riesgo de que el Emisor no cuente con la liquidez necesaria para cumplir con el pago de la cuota balloon o con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago de dicha cuota.

RIESGO GENERAL DEL EMISOR

La fuente de ingresos del Emisor proviene del subarrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias. Si el flujo de ingresos se ve interrumpido, existe el riesgo de no contar con líneas de crédito operativas para obtener la liquidez necesaria para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos del servicio de deuda de las Series de Bonos Corporativos Garantizados. El Emisor también se encuentra expuesto al riesgo de crédito, riesgo que pudiese incrementar en períodos de desaceleración económica.

RIESGO DE DESASTRE NATURAL

La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

RIESGO DE LA INDUSTRIA

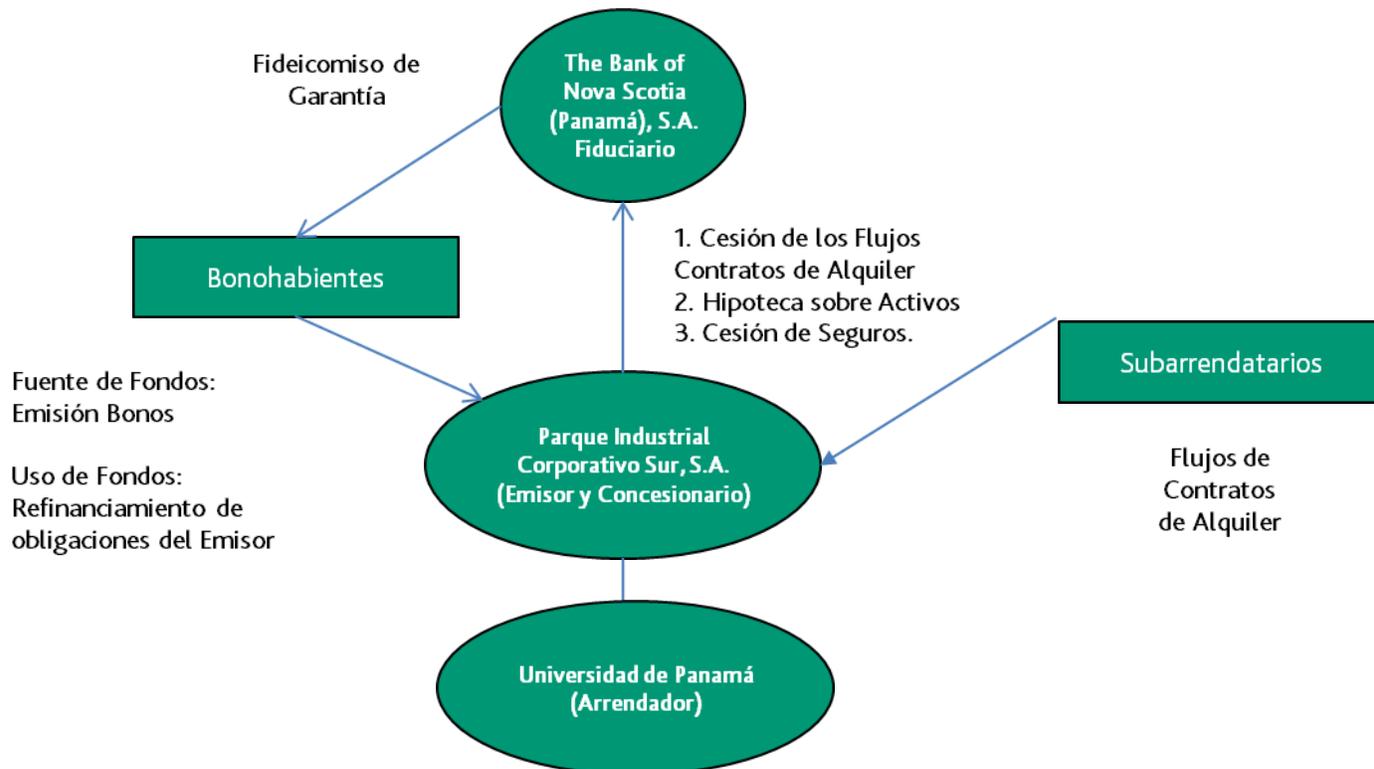
El Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento de depósitos, centros de distribución, locales comerciales y oficinas. Existen otros proyectos que compiten con el Emisor. La disponibilidad de éstos y otros desarrollos inmobiliarios de galeras o locales comerciales en el futuro podrían causar que la ocupación de los bienes inmuebles se reduzca en la medida en que al momento de renovar los contratos de subarrendamiento los subarrendatarios opten por trasladarse a otra ubicación. De igual forma, una mayor competencia en el mercado podría resultar en la renovación de contratos a términos menos favorables para el Emisor. otros proyectos actuales y futuros de galeras

Garantías de las Emisiones de Bonos Corporativos

El Fideicomiso de Garantía que funge como garantía para las Serie A Senior de Bonos Corporativos a ser emitidas por Parque Sur poseen las siguientes garantías y bienes, que a su vez han sido cedidos por el Fideicomitente Garante: i) Primera hipoteca y anticresis sobre las fincas 30174981, 30174982, 30151989, 30239619, 414351, 414352, 414353, 414354, 414355, 414356, 414357, 30199834, 30199835, 30199836, 30239616, 30239617, 30239618, 468790, 468840, 468842, 468843, 468844, 30132792 de propiedad del Emisor, ii) fondos depositados en las cuentas fiduciarias, iii) fondos producto de pagos pactados en contratos de sub-arrendamiento cedidos al Fiduciario de la Serie A; iv) derechos que surjan de las pólizas de seguro con las cuales se aseguran los bienes inmuebles hipotecados. Mecanismo de Asignación de Flujos

La estructura de emisión constituyó las siguientes cuentas para atender el pago de las obligaciones señaladas: Cuenta de Concentración, y Cuenta Fiduciaria de Indemnización, esta última que se usará únicamente para depositar fondos recibidos de las aseguradoras de las pólizas de seguro de los bienes hipotecados. Los fondos que ingresen a esta cuenta serán utilizados para: i) reinvertir en la reconstrucción de los

activos afectados ii) mantener a manera de reserva para que sean usados para cubrir servicio de deuda futuro iii) realizar redenciones parciales o totales anticipadas o amortizaciones a capital de la Serie A de Bonos Garantizados y/o abonar capital del saldo adeudado a obligación financiera mantenida con Scotiabank. Una vez que los flujos recaudados producto del alquiler de propiedades por parte de los Fideicomitentes Garantes son transferidos a la Cuenta de Concentración, se procede a distribuir los pagos, de forma mensual, de la siguiente manera: i) pago de capital e intereses de las Series de Bonos Corporativos garantizados y ii) traspasar cualquier excedente a favor del Fideicomitente. El siguiente diagrama representa el esquema de la titulación:



Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.moodyslocal.com>) donde se pueden consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de calificación respectiva y las clasificaciones vigentes. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2015, 2016, 2017 y 2018, así como Estados Financieros No Auditados al 30 de junio de 2018 y 2019 de Parque Industrial Corporativo Sur, S.A y el Prospecto Final del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta US\$100.0 millones. Moody's Local PA comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Entidad calificada y de fuentes que se conocen confiables, por lo que no se han realizado actividades de auditoría sobre la misma. Moody's Local PA no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente. ***Es importante señalar que Moody's Local PA no ha tenido acceso al Suplemento final de la Serie A calificada, producto de lo cual cualquier cambio en la documentación preliminar evaluada podría conllevar a una modificación en la calificación de riesgo asignada.***

© 2019 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC. Y SUS FILIALES ("MIS") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CALIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO PERO NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y LAS OPINIONES DE MOODY'S INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. TAMPOCO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA IRRESPONSABLE E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL. TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación o en la elaboración de las publicaciones de Moody's.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo pero no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 2.700.000 dólares. MCO y MIS mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones de MIS. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones de MIS y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody's.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado – Gestión Corporativa – Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJJK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJJK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJJK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJJK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJJK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a MJJK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los JPY125.000 y los JPY250.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJJK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.



NOTARIA PÚBLICA UNDÉCIMA

Circuito Notarial de Panamá

REPÚBLICA DE PANAMÁ

-----**DECLARACION JURADA NOTARIAL**-----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diecisiete (17) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), ante mí, **ALEXANDER VALENCIA MORENO**, Notario Público Undécimo del Circuito de Panamá, portador de la cedula de identidad personal número cinco-setecientos tres-seiscientos dos (5-703-602), compareció personalmente SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho - trescientos uno - doscientos nueve (8-301-209), Presidente y Representante Legal de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público a la Ficha quinientos doce mil seiscientos dieciséis (512616), Documento ochocientos noventa mil seiscientos sesenta y seis (890666) persona a quien conozco debido a que se identificó a mi entera satisfacción, quien manifestó que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número siete - dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada. Accedí a ello, advirtiéndole que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva del DECLARANTE y en conocimiento del contenido del artículo 385 del Texto Único Penal que tipifica el delito de falso testimonio, lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta DECLARACIÓN bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria, declaró lo siguiente: -----

ARTICULO UNICO: Declaro bajo la gravedad de juramento lo siguiente: -----

- a. Que he revisado el Estado Financiero Anual de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., correspondiente al período fiscal comprendido entre el cero uno (01) de enero de 2019 al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019). -----
- b. Que a mi juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia

que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley No. uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

c. Que a mi juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., correspondiente del periodo del cero uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019). -----

d. Que el firmante: -----

d.1 Es responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., -----

d.2 Ha diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., sean hechas de su consentimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.-----

d.3 Ha evaluado la efectividad de los controles internos de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

d.4 Ha presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

e. Que ha revelado a los auditores de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., lo siguiente: -----

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A. -----



NOTARIA PÚBLICA UNDECÍMA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

f. Que el firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

Esta declaración la hago para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores. ----

La suscrita Notaria deja constancia que esto fue lo declarado, que se hizo en forma espontánea, que no hubo interrupción alguna y que la presente declaración le fue leída al compareciente en presencia de los testigos señores: SILVIA CRISTEL HERNANDEZ ARAUZ, mujer, panameña, portadora de la cédula de identidad personal número cuatro-setecientos dieciséis-ciento cincuenta y nueve (4-716-159) y MILENYS MASSIEL WALTER BETHANCOURT, mujer, panameña, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-ochocientos sesenta-doscientos cuarenta y dos (8-860-242) ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, personas a quien conozco y son hábiles para ejercer el cargo, le encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, la Notaria que doy fe. -----

EL DECLARANTE,


SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER




SILVIA CRISTEL HERNANDEZ ARAUZ


MILENYS MASSIEL WALTER BETHANCOURT


DR. ALEXANDER VALENCIA MORENO
NOTARIO PUBLICO UNDECIMO DEL CIRCUITO DE PANAMA.

