

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

**Al 31 de Diciembre de 2019**

PRESENTADO SEGÚN EL TEXTO ÚNICO DEL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No 18-2000 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  
Torre Banistmo, Piso 20

PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: Salomon Hanono

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

**I PARTE  
ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

A. Liquidez

Al 31 de diciembre de 2019, el Emisor cuenta con un total de activos de B/. 180,138,100. Hasta la fecha del 31 de diciembre de 2019, los estados financieros interinos muestran una disminución del 0.50% o un total de B/. 906,657 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.

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/.132,242,342. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/.132,232,342; 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/.10,771,178 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 perspectivas del emisor

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

## II PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan Estados Financieros Interinos no auditados al 31 de diciembre de 2019.

### III 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.

### IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

- Bonos Corporativos, resolución SMV nro. 480-13 de 21 de noviembre del 2013, no tienen Fideicomiso de Garantía.
- Bonos Corporativos Rotativos, resolución SMV nro. 576-19 de 23 de diciembre del 2019, al 31 de diciembre de 2019 no se han emitido. Está constituido para la futura emisión de la serie A, un Fideicomiso de Garantía. Ver certificación del Fiduciario adjunta.

### V PARTE DIVULGACIÓN

La divulgación de este informe se realizará por medio de:

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

El informe se divulga el 02 de marzo de 2020.



Salomon Hanono  
Representante Legal

Estados financieros interinos no auditados

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.  
subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

31 de diciembre de 2019



Contenido	Página
Informe de Contador Público	1
Estado de situación financiera	2
Estado de resultados integrales	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 24

Informe del Contador Público Autorizado

A la Junta Directiva

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

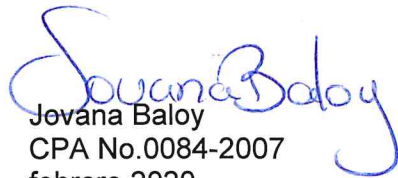
Subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Los Balances generales interinos que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de los registros contables de la compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por cada periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente

  
Jovana Baloy  
CPA No.0084-2007  
febrero 2020

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

## Estado de situación financiera

### 31 de diciembre de 2019

	<u>Notas</u>	diciembre <u>2019</u>	diciembre <u>2018</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos circulantes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	B/. 500,464	360,558
Alquileres por cobrar	5	38,613	99,872
Acuerdos y Convenios por cobrar	6	40,038	111,335
Anticipos a proveedores		43,386	91,387
Cuentas por cobrar- otras		-	6,751
Gastos e impuesto pagado por adelantado		7,814	186,133
<b>Total de activos circulantes</b>		<b>630,315</b>	<b>856,036</b>
<b>Activos no circulantes:</b>			
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto	8	236,590	285,471
Propiedades de inversión	9	173,867,086	175,615,984
Acuerdos y Convenios por cobrar	6	26,693	4,277,616
Derecho de Uso	7	5,368,515	-
Depósitos en garantía		8,901	9,650
<b>Total de activos no circulantes</b>		<b>179,507,785</b>	<b>180,188,721</b>
<b>Total activos</b>	B/.	<b>180,138,100</b>	<b>181,044,757</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos circulantes:</b>			
Sobregiros bancarios	11	B/. 434,403	369,065
Préstamo bancarios por pagar	12	2,705,040	2,705,037
Cuentas por pagar - proveedores		19,660	208,445
Adelantos recibidos por alquileres		160,383	192,698
Arrendamiento corto plazo		6,389	-
Impuesto y otros pasivos por pagar		100,786	100,975
<b>Total de pasivos circulantes</b>		<b>3,426,661</b>	<b>3,576,220</b>
<b>Pasivos no circulantes:</b>			
Préstamo bancarios por pagar	12	33,812,960	36,518,000
Depósitos en garantía, alquileres		1,633,730	1,583,165
Cuentas por pagar - compañías relacionadas	10	2,830,258	3,830,208
Arrendamiento largo plazo		1,246,149	-
Bonos por pagar	10 y 13	4,946,000	4,946,000
<b>Total de pasivos no circulantes</b>		<b>44,469,097</b>	<b>46,877,373</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>47,895,758</b>	<b>50,453,593</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones de capital	14	10,000	10,000
Utilidades acumuladas		132,232,342	130,581,164
<b>Total de patrimonio</b>		<b>132,242,342</b>	<b>130,591,164</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	B/.	<b>180,138,100</b>	<b>181,044,757</b>
Compromisos	17		

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

f

Representante Legal

CPA

## Estado de resultados integrales

### Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019

	Notas	Corriente		Acumulado	
		octubre- diciembre 2019	enero - diciembre 2019	octubre- diciembre 2018	enero - diciembre 2018
<b>Ingresos</b>					
Arrendamiento de galeras	B/.	4,041,528	16,110,167	3,927,560	15,846,078
Arrendamiento de terreno		73,016	376,562	96,783	384,385
Arrendamiento de ductos		58,207	222,102	51,345	199,036
Arrendamiento de estacionamientos		18,060	72,515	17,910	58,915
Cuotas de mantenimiento		340,181	1,348,172	323,963	1,289,345
<b>Total de ingresos</b>		<b>4,530,992</b>	<b>18,129,518</b>	<b>4,417,561</b>	<b>17,777,759</b>
<b>Gastos</b>					
Gastos generales y administrativos	15	(577,297)	(2,079,944)	(459,787)	(1,796,793)
Alquiler de terreno	17	-	-	(52,048)	(208,191)
Depreciación y amortización	7 y 8	(55,834)	(223,837)	(13,154)	(52,862)
<b>Total de gastos</b>		<b>(633,131)</b>	<b>(2,303,781)</b>	<b>(524,989)</b>	<b>(2,057,846)</b>
<b>Utilidad en operaciones</b>		<b>3,897,861</b>	<b>15,825,737</b>	<b>3,892,572</b>	<b>15,719,913</b>
<b>Otros ingresos (egresos)</b>					
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	(2,093,545)	(2,093,545)	(1,762,228)	(1,762,228)
Otros ingresos		55,049	227,694	76,140	412,847
Intereses ganados	4	538	2,564	549	2,427
Gastos financieros	11 , 12 y 13	(746,646)	(3,191,272)	(902,778)	(3,257,821)
<b>Total de otros ingresos</b>		<b>(2,784,604)</b>	<b>(5,054,559)</b>	<b>(2,588,317)</b>	<b>(4,604,775)</b>
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>		<b>1,113,257</b>	<b>10,771,178</b>	<b>1,304,255</b>	<b>11,115,138</b>
<b>Impuesto sobre la renta</b>	16	-	-	-	-
<b>Utilidad neta</b>	B/.	<b>1,113,257</b>	<b>10,771,178</b>	<b>1,304,255</b>	<b>11,115,138</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



## Estado de cambios en el patrimonio

### Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	B/.	10,000	128,086,932	128,096,932
Dividendos distribuidos		-	(8,620,906)	(8,620,906)
Utilidad neta		-	11,115,138	11,115,138
Saldo al 31 de diciembre de 2018	14	10,000	130,581,164	130,591,164
Dividendos distribuidos		-	(9,120,000)	(9,120,000)
Utilidad neta		-	10,771,178	10,771,178
Saldo al 31 de diciembre de 2019	14 B/.	<u>10,000</u>	<u>132,232,342</u>	<u>132,242,342</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



## Estado de flujos de efectivo

### Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019

	Notas	diciembre 2019	diciembre 2018
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta	B/.	10,771,178	11,115,138
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7 y 8	223,837	52,862
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	9	2,093,545	1,762,228
		<u>13,088,560</u>	<u>12,930,228</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
Alquileres por cobrar		61,259	(48,861)
Acuerdos y convenios por cobrar		4,322,220	177,718
Anticipo a Proveedores		48,001	(82,526)
Cuentas por cobrar - otras		6,751	(6,751)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		178,319	(179,967)
Derecho de uso		(5,539,851)	-
Depositos dados en garantía		749	2,165
Cuentas por pagar - proveedores		(188,785)	158,441
Adelanto recibidos por alquileres		(32,315)	(7,643)
Impuestos y otros pasivos por pagar		(189)	(213,249)
Arrendamientos de corto y largo plazo		1,252,538	
Depósito en garantía, alquileres		50,565	62,236
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>13,247,822</u>	<u>12,791,791</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de activos fijos	8	(3,620)	(4,442)
Propiedades de Inversión	9	(344,647)	(443,150)
Capitalización de costos de proyectos terminados		-	228,956
Aumento en los Costos de proyectos en desarrollo		-	(194,698)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<u>(348,267)</u>	<u>(413,334)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Abono a préstamo		(2,705,037)	(4,254,741)
Sobregiros bancarios		65,338	156,520
Cuentas por pagar- compañía relacionada		(999,950)	90,000
Dividendos pagados		(9,120,000)	(9,178,907)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<u>(12,759,649)</u>	<u>(13,187,128)</u>
(Disminucion) Aumento neto de efectivo		139,906	(808,671)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		360,558	1,169,229
Efectivo y equivalentes al final del año	4 B/.	<u>500,464</u>	<u>360,558</u>

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

**31 de diciembre de 2019**

## **1. Organización y operaciones**

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

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

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

Las oficinas administrativas de La Compañía están ubicadas en Avenida Samuel Lewis, Edificio 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.

## **2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas**

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por La Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con el año anterior.

### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Base de preparación**

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

### **Moneda funcional**

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

### **Uso de estimaciones**

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

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con las depreciación y amortización de activos fijos, impuestos diferidos y medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

### **Medición del Valor Razonable**

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

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

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

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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros

instrumentos financieros, La Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

#### **Efectivo y equivalente de efectivo**

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

#### **Alquileres por cobrar**

Los alquileres por cobrar son reconocidas y registradas al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, y están presentadas al costo.

#### **Financiamientos**

Los financiamientos están presentados al costo amortizado, el cual se aproxima a su valor razonable.

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

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

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

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

### **Propiedades de inversión**

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

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

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

### **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.

### **Costos acumulados de proyectos en desarrollo**

Los costos acumulados de proyectos en desarrollo corresponden a los costos incurridos para el desarrollo de los proyectos por fases y así generar las futuras propiedades de inversión. Estos costos incluyen todos los costos directos de materiales, mano de obra y costos indirectos. Una vez finalizada cada fase ésta es capitalizada en las propiedades de inversión.

### **Adelantos recibidos por alquileres**

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

### **Depósitos en garantía, alquileres**

Los depósitos en garantía, alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales, este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento. De no haber reclamos por daños causados por los inquilinos, los depósitos son devueltos en su totalidad.



### **Distribución de dividendos**

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

### **Reconocimiento de ingresos**

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

### **Impuesto sobre la renta**

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

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

### **Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2019.**

Las siguientes normas e interpretaciones han sido adoptadas en el periodo corriente:

*NIIF 16 - Arrendamientos.* Reemplaza la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. Vigente a partir del 1 de enero de 2019.

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	<b>diciembre</b>	<b>diciembre</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Caja menuda	700	700
MMG Bank	4,317	5,500
The Bank of Nova Scotia	31,697	42,256
Banco Aliado, S.A.	1,553	1,552
Banistmo, S.A.	1,633	1,688
Banco General, S.A.	7,085	4,506
The Bank of Nova Scotia- Fideicomiso	453,479	304,356
	<u>500,464</u>	<u>360,558</u>

La compañía mantiene un contrato de Fideicomiso, la cuenta de ahorro del Fideicomiso genera intereses según tabla aplicada por The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. al balance diario de la cuenta. Adicional, la compañía mantiene un depósito overnight con The Bank of Nova Scotia el cual genera un interés de 0.25%.

Al 31 de diciembre de 2019 la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por un total de B/.2,564 (Al 31 de diciembre 2018 el depósito Overnight generó intereses por un total de B/.59 y la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por la suma de B/. 2,367).

#### 5. Alquileres por cobrar

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

#### 6. Acuerdos y convenios por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene acuerdos y convenios por cobrar, los cuales se detallan a continuación:

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



**Elektra Noreste**

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

El contrato para el Edificio C-22 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

El contrato para el Edificio Flex 10 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

El contrato para el Edificio Flex 8 y 9 corresponde a obras de infraestructuras eléctricas para garantizar el adecuado suministro de energía eléctrica al proyecto. Este se reembolsará en siete (7) pagos anuales consecutivos a más tardar en el mes de febrero de cada año, a partir de que las obras hayan concluido y se haya iniciado el proceso de energización del proyecto. Será requisito para el trámite de los reembolsos, que Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. no tenga deudas pendientes con ENSA en su cuenta de consumo de energía eléctrica u otro concepto. De tener algún saldo pendiente, ENSA estará debidamente facultada para deducir el importe total de dichas deudas, de cualquier pago o reembolso que deba efectuar.

	<b>Convenio</b>	<b>Monto</b>	<b>Consumo promedio en KWH</b>
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, neto**

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

<b>Costo:</b>	<b>2019</b>
Al inicio del año	-
Nuevos contratos	5,539,851
Al final del año	5,539,851
<b>Depreciación acumulada:</b>	
Al inicio del año	-
Gasto del año	(171,336)
Al final del año	(171,336)
<b>Saldo neto</b>	<b>5,368,515</b>

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

Para el cálculo del activo derecho de uso, se tomó en consideración el crédito a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. otorgado por la Universidad de Panamá por devengar al 1 enero 2019 por la suma de B/.4,282,182.

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

**Diciembre 2019**

	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Equipo de cómputo</b>	<b>Maquinaria</b>	<b>Equipo de transporte</b>	<b>Mejoras (Oficina)</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	59,101	12,187	218,323	34,560	191,324	515,495
Adiciones	3,211	408	-	-	-	3,619
Al final del año	62,312	12,595	218,323	34,560	191,324	519,114
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Al inicio del año	34,663	9,943	88,850	22,277	74,290	230,023
Gastos del año	7,866	1,099	23,469	6,300	13,767	52,501
Al final del año	42,529	11,042	112,319	28,577	88,057	282,524
	19,783	1,553	106,004	5,983	103,267	236,590

<u>Diciembre 2018</u>						
	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria	Equipo de transporte	Mejoras (Oficina)	Total
<b>Costo</b>						
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
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Al inicio del año	26,910	8,927	64,970	15,796	60,558	177,161
Gastos 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

## 9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa 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 el año 2019.

	diciembre 2019	diciembre 2018
Saldo al inicio del año	175,615,984	176,935,062
Adiciones	344,647	443,150
Cambio en el valor razonable	(2,093,545)	(1,762,228)
Saldo al final del año	173,867,086	175,615,984

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

Costo según libros	Valor de los Avalúos y otros	Cambio en el valor razonable
68,629,774	173,867,086	105,237,312

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

## 10. Saldos y transacciones 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:

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

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

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

## 11. Sobregiros bancarios

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía había pagado intereses y FECl por la suma de B/.18,976 (diciembre 2018: B/.11,591).

## 12. Préstamos bancarios por pagar

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales se detallan a continuación:

	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	2,705,040	2,705,037
Porción no corriente	<u>33,812,960</u>	<u>36,518,000</u>

El 30 de junio de 2017 se constituyó un Fideicomiso irrevocable en la ciudad de Panamá, República de Panamá, y se modificó a través de la escritura pública No. 9,675 de fecha 18 de septiembre de 2019, inscrita al Folio No. 30128275, en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá; entre The Bank of Nova Scotia (Panamá) como Fiduciario y Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. como Fideicomitente. Con el objeto de garantizar las obligaciones adquiridas mediante los Contratos de Préstamos con The Bank of Nova Scotia (Sucursal Panamá) y obligaciones futuras o Documentos de emisión, donde el Fideicomitente decidió ceder, transferir y traspasar a favor del Fiduciario derechos, para beneficio del Beneficiario. Esto, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 1 del 5 de enero de 1984, modificada por la Ley 21 del 10 de marzo de 2017.

En la misma escritura pública No.9,675 del 18 de septiembre de 2019, 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.

Los beneficiarios principales significan los Acreedores, así como sus respectivos sucesores y cesionarios, y cualquier otra persona a favor de quien el Fideicomitente, a través del Fiduciario, deba hacer pagos de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; y Beneficiario Residual significa el Fideicomitente como beneficiario residual, sólo en la medida en que se hubieren satisfecho, en su totalidad, las Obligaciones Garantizadas.

Las Obligaciones Garantizadas por el fideicomiso son, entre otros, el pago puntual de lo adeudado bajo los términos, condiciones y acuerdos establecidos en los Documentos de Financiamiento de los Contratos de Préstamo con The Bank Of Nova Scotia (Sucursal Panamá) o en los Documentos de la Emisión o bonos garantizados.

Los bienes fiduciarios son todos aquellos dineros, bienes y derechos traspasados y los que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por el Fideicomitente, o por terceras personas autorizados por el Fideicomitente, para que queden sujetos al Fideicomiso. Incluyendo, pero sin limitación, fondos, derechos cedidos, derechos de pólizas de seguro, derechos hipotecarios y anticréticos sobre las fincas gravadas, dineros, bienes y derechos que produzcan los bienes fiduciarios, entre otros.

Los derechos cedidos significa los créditos, y créditos adicionales, que le corresponden al Fideicomitente (en concepto de pagos pactados en los contratos de subarrendamiento de las Fincas Gravadas) cedidos en fideicomiso al Fiduciario, cesiones éstas que el Fideicomitente y el Fiduciario convinieron en documentar mediante los Contratos de Cesión, así como la compensación que, de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento suscrito entre la Universidad de Panamá y el Fideicomitente, corresponde al Fideicomitente en caso de expropiación del terreno sobre el cual están edificadas las Fincas Hipotecadas, cedida en fideicomiso al Fiduciario.

Se celebraron “Contratos de cesión” y “Contratos de cesión de créditos adicionales” entre el Fideicomitente y el Fiduciario.

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

**Préstamo 1:**

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

Préstamo 2:

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha pagado en concepto de intereses y feci la suma de B/.2,470,788 (diciembre 2018: B/.2,644,467).

### 13. Bonos por pagar

En noviembre de 2013, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., obtuvo autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores a través de la Resolución 480-13 para la emisión de Bonos Corporativos hasta por la suma de B/.50,000,000. Durante el mes de mayo de 2014, la compañía emitió bonos por la suma de B/.4,946,000. Zarak Capital Corp. fue el agente de estructuración. Actualmente, MMG Bank Corporation es el Agente Colocación y Puesto de Bolsa así como también el Agente de Pago, Registro y Transferencia.

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

<b>Bonos corporativos</b>	<b>Serie A</b>
Monto	4,946,000
Fecha de Vencimiento	30 de junio de 2039
Tasa de interés	12% anual
Pago de intereses	Serán pagados sobre el saldo insoluto a capital de forma trimestral, los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.
Pago de capital	El pago de capital se efectuará en su respectiva fecha de vencimiento.
Custodio	Central Latinoamericana de Valores.

### Respaldos y Garantías

Los Bonos Serie A de esta emisión están respaldados por el crédito general del Emisor. Dicha emisión no cuenta con garantías reales, ni personales, ni con fondo económico que garantice el repago de capital, ni con fianza de una persona natural o jurídica.

En diciembre del 2019, Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., 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. Al 31 de diciembre de 2019 estos Bonos no han sido emitidos.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/. 601,763 (diciembre 2018: B/. 601,763).

#### 14. Acciones comunes

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

#### 15. Gastos Generales y Administrativos

		2019	2018
Reparación y mantenimiento	B/.	658,050	487,940
Servicios profesionales		628,302	595,838
Seguros		193,651	177,289
Vigilancia y seguridad		165,696	168,015
Jardinería		101,357	88,935
Recolección de basura		58,516	-
Electricidad		58,047	56,330
Aseo y limpieza		48,458	75,149
Comisiones y cargos bancarios		31,600	14,049
Agua		17,962	16,843
Otros gastos		51,969	38,755
Teléfono e internet		9,890	9,958
Alquiler de equipos		7,694	20,093
Letrero y señalización		11,280	16,235
Combustible		6,719	7,101
Uniformes		4,656	5,774
Útiles de oficina		4,113	5,553
Legales, notariales		817	1,981
Impuestos		675	1,092
Acarreo y transporte		592	589
Donaciones		1,400	3,050
Comisión por alquiler		18,500	6,224
	B/.	<u>2,079,944</u>	<u>1,796,793</u>



## 16. Impuestos sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los últimos tres años fiscales están sujetas a revisión por las autoridades, previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos. Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. por los últimos tres (3) años fiscales 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.

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.

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 parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección Nacional de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

## 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.

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.

## **18. Litigios**

### **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 m<sup>2</sup>, 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 contentivo 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 adicionadas, 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 m<sup>2</sup>, 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.

#### **19. Administración del riesgo financiero**

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a riesgos financieros, los cuales tratan de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgos. Estas políticas y procedimientos cubren entre otros, el riesgo de crédito y de liquidez.

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

**Riesgo de liquidez** – La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

# **The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A.**

Torres de las Américas, Torre A, Piso 5  
Apartado 0832-02231  
Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200



Panamá, 27 de enero de 2020

Señores

## **SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

Edificio Global Plaza, Piso No. 8,  
Calle 50  
Ciudad

Atención: Lic. Elena M. Martín Baíz  
Directora Nacional de Mercado de Valores e Intermediarios

### **REF.: CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL DEL FIDUCIARIO – PARQUE INDUSTRIAL Y CORPORATIVO SUR, S.A.**

Estimados señores:

Por este medio, THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S. A., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para el Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por un valor nominal de hasta USD100,000,000.00 de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A., registrado según Resolución SMV No. 576-19 de 23 de diciembre de 2019, CERTIFICA la siguiente información al 31 de diciembre de 2019:

- (a) A la fecha de emisión de esta certificación, los bonos del programa antes mencionado, no habían sido emitidos.
- (b) El Patrimonio administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación, los cuales se encuentra debidamente transferidos al Fideicomiso:
  - La suma de USD453,479.15, depositada en una cuenta de ahorros en The Bank of Nova Scotia.
  - 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 USD22,850,555.52, 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.

**The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A.**

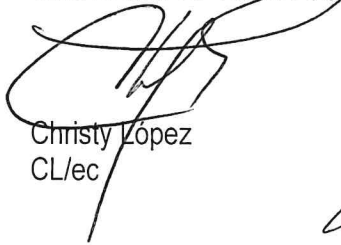
Torres de las Américas, Torre A, Piso 5  
Apartado 0832-02231  
Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200

- 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.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 27 de enero de 2020.

**THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A.** en calidad de Fiduciario



Christy López  
CL/ec



Edgar Coronado