

**FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL****Al 30 de septiembre 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

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 30 de septiembre de 2019, el Emisor cuenta con un total de activos de B/. 180,896,019. Hasta la fecha del 30 de septiembre de 2019, los estados financieros interinos muestran una disminución del 0.08% o un total de B/. 148,738 en activos respecto al 31 de diciembre de 2018. Esta disminución en los Activos totales se debe principalmente a la disminución del efectivo y equivalentes de efectivo en un 23.48% o un total de B/. 84,652 respecto a diciembre 2018, así como también a la disminución de los mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto en un 13.68% o un total de B/. 39,058 respecto a diciembre 2018; entre otras variaciones.

Al 30 de septiembre de 2019 el Emisor cuenta con un total B/.275,906 en la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo y un total de B/.234,031 en cuentas por cobrar de corto plazo. Esto da como resultado un total de liquidez al Emisor de B/.509,937 entre efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar.

B. Recursos de capital

Al 30 de septiembre 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/.132,875,513. El patrimonio del Emisor se encuentra compuesto primordialmente por utilidades acumuladas, por un total de B/.132,865,513; 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/.42,223,960 (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 30 de septiembre de 2019, presentando una disminución del 6.83% 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 otros.

C. Resultados de las operaciones

El Emisor cuenta con un crecimiento constante en el ingreso operativo producto de los arrendamientos, sin incluir las cuotas de mantenimiento cobradas, que asciende para el 30 de septiembre de 2019 a B/.12,590,536 respecto al 30 de septiembre de 2018 que fue de B/.12,394,817. Su utilidad neta al 30 de septiembre de 2019 es por la suma total de B/.9,704,349 respecto al 30 de septiembre de 2018 que fue por la suma de B/. 9,810,880. La disminución porcentual entre 2019 y 2018 de la ganancia financiera antes de impuestos fue del 1.09%.

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 30 de septiembre 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

No Aplica, debido a que los valores registrados en la Superintendencia no están garantizados por Fideicomiso.

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 diciembre de 2019.



Salomon Hanono
Representante Legal



Estados financieros interinos no auditados

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.
subsidiaria de Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A.
(Panamá, República de Panamá)
30 de septiembre de 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 - 23 |

Informe del Contador Público Autorizado

A la Junta Directiva

Parque Industrial y Corporativo Sur, S. A.

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

(Panamá, República de Panamá)

Los Balances generales interinos que se acompañan de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. al 30 de septiembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y comparadas para las cifras de ganancias y pérdidas con las cifras expresadas del 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019 y 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente



Jovana Baloy
CPA No.0084-2007
noviembre 2019



Estado de situación financiera

30 de septiembre de 2019

| | <u>Notas</u> | septiembre <u>2019</u> | diciembre <u>2018</u> |
|---|--------------|---------------------------|--------------------------|
| Activos | | | |
| Activos circulantes: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 4 | B/. 275,906 | 360,558 |
| Alquileres por cobrar | 5 | 94,788 | 99,872 |
| Acuerdos y Convenios por cobrar | 6 | 139,243 | 111,335 |
| Anticipos a proveedores | | 10,446 | 91,387 |
| Cuentas por cobrar- otras | | - | 6,751 |
| Gastos e impuesto pagado por adelantado | | 50,610 | 186,133 |
| Total de activos circulantes | | 570,993 | 856,036 |
| Activos no circulantes: | | | |
| Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto | 7 | 246,413 | 285,471 |
| Propiedades de inversión | 8 | 175,903,770 | 175,615,984 |
| Acuerdos y Convenios por cobrar | 6 | 4,164,791 | 4,277,616 |
| Cuentas por cobrar - compañías relacionadas | | 975 | - |
| Depósitos en garantía | | 9,077 | 9,650 |
| Total de activos no circulantes | | 180,325,026 | 180,188,721 |
| Total activos | B/. | 180,896,019 | 181,044,757 |
| Pasivos y patrimonio | | | |
| Pasivos circulantes: | | | |
| Sobregiros bancarios | 10 | B/. 83,701 | 369,065 |
| Préstamo bancarios por pagar | 11 | 2,705,040 | 2,705,037 |
| Cuentas por pagar - proveedores | | 74,148 | 208,445 |
| Adelantos recibidos por alquileres | | 161,023 | 192,698 |
| Impuesto y otros pasivos por pagar | | 109,123 | 100,975 |
| Total de pasivos circulantes | | 3,133,035 | 3,576,220 |
| Pasivos no circulantes: | | | |
| Préstamo bancarios por pagar | 11 | 34,489,219 | 36,518,000 |
| Depósitos en garantía, alquileres | | 1,622,044 | 1,583,165 |
| Cuentas por pagar - compañías relacionadas | 9 | 3,830,208 | 3,830,208 |
| Bonos por pagar | 9 y 12 | 4,946,000 | 4,946,000 |
| Total de pasivos no circulantes | | 44,887,471 | 46,877,373 |
| Total de pasivos | | 48,020,506 | 50,453,593 |
| Compromisos | 16 | | |
| Patrimonio: | | | |
| Acciones de capital | 13 | 10,000 | 10,000 |
| Utilidades acumuladas | | 132,865,513 | 130,581,164 |
| Total de patrimonio | | 132,875,513 | 130,591,164 |
| Total de pasivos y patrimonio | B/. | 180,896,019 | 181,044,757 |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Estado de resultados integrales

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019

| | Notas | Corriente | | Acumulado | | Corriente | | Acumulado | |
|--|-------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------|--------------------|-----------|--|
| | | julio-septiembre 2019 | enero - septiembre 2019 | julio-septiembre 2018 | enero - septiembre 2018 | | | | |
| Ingresos | | | | | | | | | |
| Arrendamiento de galeras | | B/. | 4,018,698 | 12,068,640 | | 3,979,312 | 11,918,519 | | |
| Arrendamiento de terreno | | | 92,812 | 303,546 | | 96,036 | 287,602 | | |
| Arrendamiento de ductos | | | 57,008 | 163,895 | | 50,261 | 147,691 | | |
| Arrendamiento de estacionamientos | | | 18,285 | 54,455 | | 16,285 | 41,005 | | |
| Total de ingresos | | | 4,186,803 | 12,590,536 | | 4,141,894 | 12,394,817 | | |
| Gastos | | | | | | | | | |
| Gastos generales y administrativos | 14 | | (473,107) | (1,502,647) | | (399,940) | (1,337,013) | | |
| Alquiler de terreno | 16 | | (52,829) | (156,924) | | (52,048) | (156,144) | | |
| Depreciación y amortización | 7 | | (13,150) | (39,501) | | (13,200) | (39,704) | | |
| Total de gastos | | | (539,086) | (1,699,072) | | (465,188) | (1,532,861) | | |
| Utilidad en operaciones | | | 3,647,717 | 10,891,464 | | 3,676,706 | 10,861,956 | | |
| Otros ingresos (egresos) | | | | | | | | | |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | 8 | | - | - | | - | - | | |
| Otros ingresos | | | 412,198 | 1,180,635 | | 443,756 | 1,302,089 | | |
| Intereses ganados | 4 | | 612 | 2,026 | | 618 | 1,877 | | |
| Gastos financieros | 10, 11 y 12 | | (771,237) | (2,369,776) | | (803,744) | (2,355,042) | | |
| Total de otros ingresos | | | (358,427) | (1,187,115) | | (359,370) | (1,051,076) | | |
| Utilidad antes de impuesto sobre la renta | | | 3,289,290 | 9,704,349 | | 3,317,336 | 9,810,880 | | |
| Impuesto sobre la renta | 15 | | - | - | | - | - | | |
| Utilidad neta | | B/. | 3,289,290 | 9,704,349 | | 3,317,336 | 9,810,880 | | |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Estado de cambios en el patrimonio

Nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 | | 10,000 | 130,581,164 | 130,591,164 |
| Dividendos distribuidos | | - | (7,420,000) | (7,420,000) |
| Utilidad neta | | - | 9,704,349 | 9,704,349 |
| Saldo al 30 de septiembre de 2019 | B/. | <u>10,000</u> | <u>132,865,513</u> | <u>132,875,513</u> |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Estado de flujos de efectivo

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019

| | septiembre <u>2019</u> | septiembre <u>2018</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación: | | |
| Utilidad neta | B/. 9,704,349 | 9,810,880 |
| Ajustes por: | | |
| Depreciación y amortización | 7 39,501 | 39,704 |
| Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión | 8 - | - |
| | <u>9,743,850</u> | <u>9,850,584</u> |
| Cambios netos en activos y pasivos de operación: | | |
| Alquileres por cobrar | 5,084 | (42,281) |
| Acuerdos y convenios por cobrar | 84,917 | 118,111 |
| Anticipo a Proveedores | 80,941 | (17,705) |
| Cuentas por cobrar - otras | 6,751 | - |
| Gastos e impuestos pagados por adelantado | 135,523 | (40,323) |
| Depositos dados en garantía | 573 | 1,909 |
| Cuentas por pagar - proveedores | (134,297) | (24,054) |
| Adelanto recibidos por alquileres | (31,675) | (30,729) |
| Impuestos y otros pasivos por pagar | 8,148 | (56,594) |
| Depósito en garantía, alquileres | 38,879 | 36,174 |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | <u>9,938,694</u> | <u>9,795,092</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión: | | |
| Adquisición de activos fijos | 7 (442) | (3,289) |
| Propiedades de Inversión | (287,786) | (347,962) |
| Capitalización de costos de proyectos terminados | - | 224,930 |
| Aumento en los Costos de proyectos en desarrollo | - | (190,672) |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | <u>(288,228)</u> | <u>(316,993)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento: | | |
| Abono a préstamo | (2,028,779) | (3,480,009) |
| Sobregiros bancarios | (285,364) | (200,247) |
| Cuentas por cobrar - compañía relacionada | (975) | (900,000) |
| Dividendos pagados | (7,420,000) | (5,621,000) |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento | <u>(9,735,118)</u> | <u>(10,201,256)</u> |
| (Disminucion) Aumento neto de efectivo | (84,652) | (723,157) |
| Efectivo y equivalentes al inicio del año | 360,558 | 1,169,229 |
| Efectivo y equivalentes al final del año | 4 B/. <u>275,906</u> | <u>446,072</u> |

Véanse notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

30 de septiembre 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.

1

Representante Legal



CPA

Moneda funcional

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

Uso de estimaciones

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

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

Medición del Valor Razonable

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

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

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

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

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

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

Efectivo y equivalente de efectivo

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

Alquileres por cobrar

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

Financiamientos

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

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada, neto

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

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

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

Propiedades de inversión

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

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

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

Costos acumulados de proyectos en desarrollo

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

Adelantos recibidos por alquileres

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

Depósitos en garantía, alquileres

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

Distribución de dividendos

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

Reconocimiento de ingresos

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

Impuesto sobre la renta

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

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

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

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.

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, los cuales se detallan a continuación:

| | septiembre | diciembre |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| | 2019 | 2018 |
| Caja menuda | 700 | 700 |
| MMG Bank | 3,904 | 5,500 |
| The Bank of Nova Scotia | 18,700 | 42,256 |
| Banco Aliado, S.A. | 1,552 | 1,552 |
| Banistmo, S.A. | 1,633 | 1,688 |
| Banco General, S.A. | 8,166 | 4,506 |
| The Bank of Nova Scotia- Fideicomiso | 241,251 | 304,356 |
| | <u>275,906</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 30 de septiembre de 2019 la cuenta de ahorro del fideicomiso generó intereses por un total de B/.2,026 (Al 30 de septiembre 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/. 1,818).

5. Alquileres por cobrar

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

6. Acuerdos y convenios por cobrar

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía mantiene acuerdos y convenios por cobrar, los cuales se detallan a continuación:

| | septiembre 2019 | diciembre 2018 |
|------------------------------|--------------------|-------------------|
| Universidad de Panamá | 4,203,719 | 4,282,182 |
| Elektra Noreste, S.A. (ENSA) | 100,315 | 106,769 |
| | 4,304,034 | 4,388,951 |
| Menos: porción corriente | 139,243 | 111,335 |
| | 4,164,791 | 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 el período de duración del contrato; en caso de que exista un saldo a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. con motivo del compromiso de la Universidad de Panamá, este constará como una cuenta por pagar de la Universidad de Panamá y podrá ser aplicado como un crédito para abonar o cancelar cualquier pago que la Compañía deba realizar a la Universidad de Panamá en caso de que celebren una compra-venta, arrendamiento u otro contrato en el futuro entre las partes.

A la fecha de los estados financieros, el crédito a favor de Parque Industrial y Corporativo Sur, S.A. otorgado por la Universidad de Panamá por devengar es por la suma de B/.4,203,719 (Dic.2018: B/.4,282,182).

Elektra Noreste

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

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

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

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

| | Convenio | Monto | Consumo promedio en KWH |
|---------------------|--------------------------|----------------|--------------------------------|
| Edificio Flex 10 | DI - GI - DPP - 041 - 15 | 66,838 | - |
| Edificio Flex 8 y 9 | DI - GI - DPP - 061 - 15 | 22,718 | - |
| Edificio C22 | DI-GI-DPP-091-14 | 10,759 | - |
| | | <u>100,315</u> | |

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

septiembre 2019

| | Mobiliario y equipo | Equipo de cómputo | Maquinaria | Equipo de transporte | Mejoras (Oficina) | Total |
|--|----------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------|
| Costo | | | | | | |
| Al inicio del año | 59,101 | 12,187 | 218,323 | 34,560 | 191,324 | 515,495 |
| Adiciones | 442 | - | - | - | - | 442 |
| Al final del año | 59,543 | 12,187 | 218,323 | 34,560 | 191,324 | 515,937 |
| Depreciación y amortización acumulada | | | | | | |
| Al inicio del año | 34,663 | 9,943 | 88,850 | 22,277 | 74,290 | 230,023 |
| Gastos del año | 5,943 | 841 | 17,667 | 4,725 | 10,325 | 39,501 |
| Al final del año | 40,606 | 10,784 | 106,517 | 27,002 | 84,615 | 269,524 |
| | 18,937 | 1,403 | 111,806 | 7,558 | 106,709 | 246,413 |

diciembre 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 y amortización acumulada | | | | | | |
| 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 |

8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa Inversiones Panamá Florida, S. A., especialista en la rama. El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en el año 2018.

| | septiembre 2019 | diciembre 2018 |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Saldo al inicio del año | 175,615,984 | 176,935,062 |
| Adiciones | 287,786 | 443,150 |
| Cambio en el valor razonable | - | (1,762,228) |
| Saldo al final del año | 175,903,770 | 175,615,984 |

Sobre los avalúos practicados se establecieron los siguientes valores:

| Descripción | Costo según libros | Valor de los Avalúos y otros | Cambio en el valor razonable |
|--|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 68,266,043 | 175,596,899 | 107,330,856 |
| Adiciones posteriores a los últimos Avalúos realizados | 306,871 | 306,871 | - |
| | <u>68,572,914</u> | <u>175,903,770</u> | <u>107,330,856</u> |

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

9. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía mantiene los siguientes saldos y transacciones con partes relacionadas, las cuales se detallan a continuación:

| | septiembre 2019 | diciembre 2018 |
|--|----------------------------|---------------------------|
| <u>Cuentas por pagar:</u> | | |
| Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. | <u>3,830,208</u> | <u>3,830,208</u> |
| | <u>3,830,808</u> | <u>3,830,208</u> |
| <u>Bonos por pagar:</u> | | |
| Prima Sociedad de Inversión Inmobiliaria, S.A. | <u>4,946,000</u> | <u>4,946,000</u> |
| | <u>4,946,000</u> | <u>4,946,000</u> |

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

| | septiembre 2019 | septiembre 2018 |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Transacciones:</u> | | |
| Ingresos - Arrendamientos | <u>13,500</u> | <u>13,500</u> |
| Gastos - Servicios profesionales | <u>117,113</u> | <u>14,087</u> |
| Gastos financieros | <u>450,086</u> | <u>450,086</u> |

10. Sobregiros bancarios

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía mantiene sobregiros bancarios, los cuales se detallan a continuación:

| | septiembre 2019 | diciembre 2018 |
|---|--------------------|-------------------|
| Banco General, S.A., autorizado hasta por la suma de B/.2,000,000, causa una tasa de interés de 4.5% anual. | 83,701 | 369,065 |

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía había pagado intereses y FECI por la suma de B/.1,939 (septiembre 2018: B/.7,255).

11. Préstamos bancarios por pagar

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales se detallan a continuación:

| | septiembre 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. | 16,247,917 | 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. | 20,946,342 | 22,088,871 |
| | 37,194,259 | 39,223,037 |
| Menos: porción corriente | 2,705,040 | 2,705,037 |
| Porción no corriente | 34,489,219 | 36,518,000 |

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, 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 30 de septiembre de 2019, la Compañía ha pagado en concepto de intereses y feci la suma de B/.1,906,584 (septiembre 2018: B/.1,897,701).

12. 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.

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

Respaldos y Garantías

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

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía realizó pagos a los Bonos Corporativos en concepto de intereses por la suma de B/. 450,086 (septiembre 2018: B/. 450,086).

13. 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.

14. Gastos Generales y Administrativos

| | | septiembre 2019 | septiembre 2018 |
|-------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| Reparación y mantenimiento | B/. | 473,616 | 356,574 |
| Servicios profesionales | | 454,729 | 455,342 |
| Seguros | | 145,238 | 133,084 |
| Vigilancia y seguridad | | 123,624 | 125,423 |
| Jardinería | | 83,958 | 72,745 |
| Recolección de basura | | 47,076 | 39,238 |
| Electricidad | | 42,776 | 42,884 |
| Aseo y limpieza | | 41,865 | 20,730 |
| Comisiones y cargos bancarios | | 26,928 | 9,473 |
| Agua | | 14,413 | 13,360 |
| Otros gastos | | 13,694 | 12,099 |
| Teléfono e internet | | 7,510 | 7,466 |
| Alquiler de equipos | | 6,711 | 9,494 |
| Letrero y señalización | | 6,201 | 13,078 |
| Combustible | | 4,982 | 5,750 |
| Uniformes | | 4,569 | 5,650 |
| Útiles de oficina | | 3,111 | 3,703 |
| Legales, notariales | | 700 | 1,356 |
| Impuestos | | 439 | 1,029 |
| Acarreo y transporte | | 357 | 511 |
| Donaciones | | 150 | 1,800 |
| Comisión por alquiler | | - | 6,224 |
| | B/. | <u>1,502,647</u> | <u>1,337,013</u> |

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

16. 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 septiembre 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 subsidiarias para construir en el área arrendada cualesquiera mejoras que estimen conveniente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento y su prórroga, incluyendo trabajos de infraestructura necesarios para la operación del área arrendada, por una suma no mayor de Diez Millones de Balboas (B/.10,000,000.00), para los efectos de reconocimiento de la inversión. La arrendataria tendrá derecho a que la Universidad le reembolse las sumas que hubiere invertido o invierta en el futuro en la construcción de infraestructuras que realice en cada una de las fases en el área arrendada, incluyendo el costo de los planos, hasta por un monto del setenta por ciento (70%) del tope antes

mencionado, de la inversión para tal fin realizada, sin intereses, mediante una reducción hasta del cincuenta por ciento (50%) del canon de arrendamiento mensual pactado en este contrato.

17. 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 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.

Actualmente se encuentra en el Segundo Tribunal Superior para resolver la apelación presentada por Morgan & Morgan contra el Auto de Sobreseimiento Provisional, toda vez que se persigue que se decrete el Sobreseimiento definitivo.

18. 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.



Representante Legal



CPA